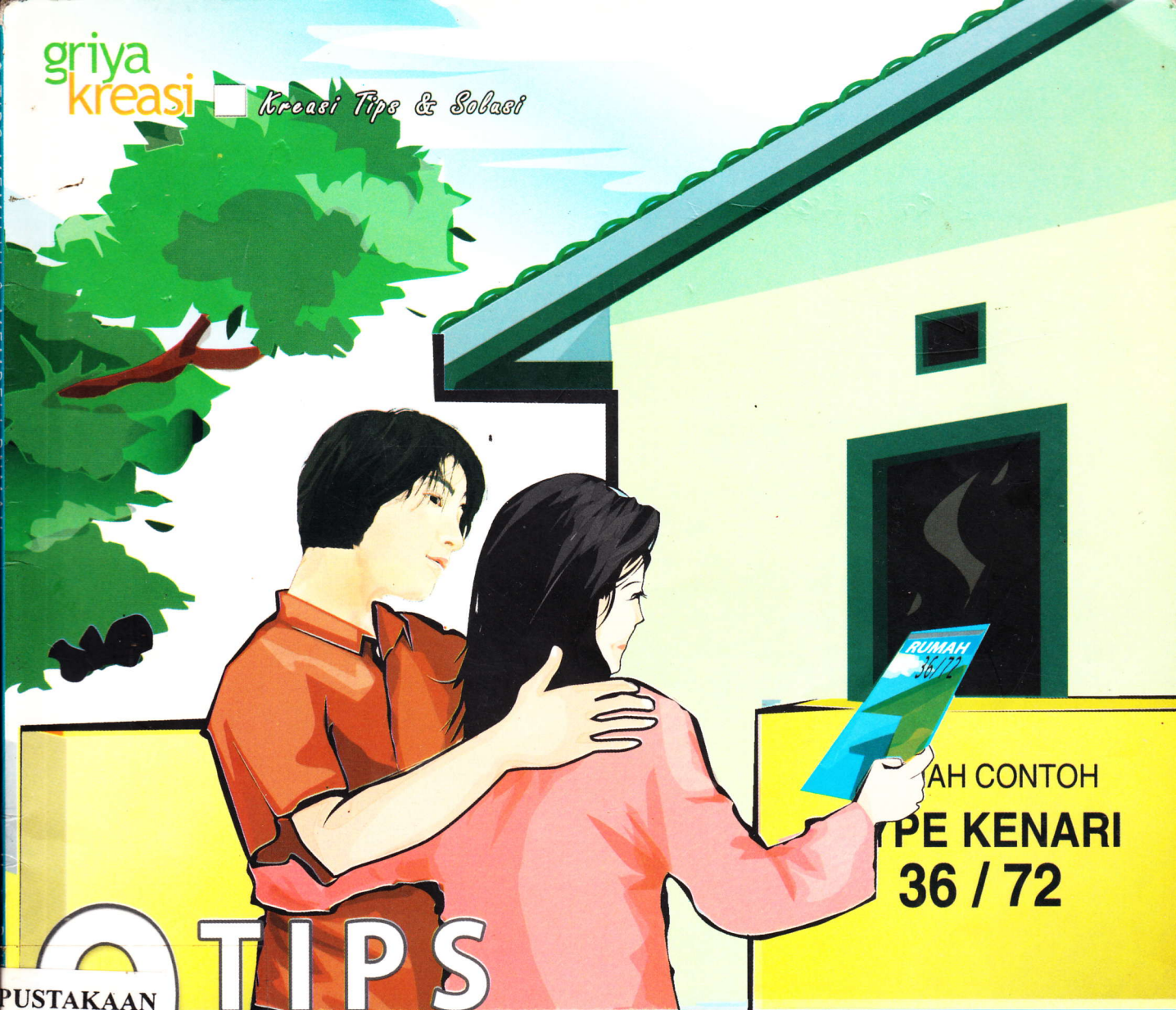


**griya**  
**kreasi**

*Kreasi Tips & Solusi*



HAH CONTOH  
Tipe KENARI  
**36 / 72**

**TIPS**

# memilih & membeli **RUMAH**

**HETY PRIHMANTORO**

PUSTAKAAN  
AWA TIMUR

8.3  
RI  
2

# 9 Tips

Memilih dan Membeli

# Rumah

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang.

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

Isi di luar tanggung jawab percetakan.

Ketentuan pidana pasal 72 UU No. 19 tahun 2002

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) atau pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu Ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

# 9 Tips

Memilih dan Membeli

# Rumah

Hety Prihmantoro

griya  
kreasi



## 9 TIPS MEMILIH DAN MEMBELI RUMAH

### Penyusun:

Hety Prihmantoro

### Ilustrasi Sampul:

Fahri dan Anggoro W

### Foto Ilustrasi:

Hety Prihmantoro, Anggoro W, dan Ita Puspitasari

### Gambar Ilustrasi:

Fahri

### Lokasi Pemotretan:

Permata Puri Laguna (Depok), Wisma Harapan I (Depok), Alam Tirta Lestari (Bogor), Vila Nusa Indah 2, 3, dan 5 (Bogor)

### Penerbit:

Penebar Swadaya

Wisma Hijau, Jl. Raya Bogor Km. 30 Mekarsari, Cimanggis, Depok 16952

Telp. (021) 8729060, 8729061 Fax. (021) 87711277

Http : [www.trubus-online.com/penebar](http://www.trubus-online.com/penebar) ; [www.galeribuku.com](http://www.galeribuku.com)

E-mail : [ps@trubus-online.com](mailto:ps@trubus-online.com)

Pemasaran : Niaga Swadaya, Jl. Gunung Sahari III/7, Jakarta 10610

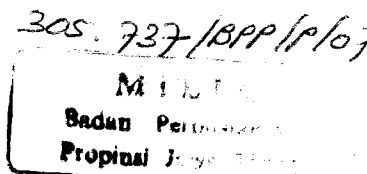
Telp. (021) 4204402, 4255354; Fax. (021) 4214821

### Cetakan:

I. Jakarta, Juni 2006

ISBN 979-26-3609-9

SHE001



# Daftar Isi

**Prakata, 3**

**Tips 1. Kelola Keuangan dengan Baik, 5**

**Tips 2. Tetapkan Tujuan Membeli Rumah, 9**

- A. Rumah Tinggal, 9
- B. Rumah Tinggal dan Tempat Usaha, 11
- C. Berinvestasi Melalui Rumah, 12

**Tips 3. Pilih Rumah atau Kavling, 14**

- A. Rumah Siap Huni, 14
- B. Kavling, 17

**Tips 4. Beli Langsung, Melalui Jasa Agen, atau Developer, 20**

- A. Membeli Langsung, 20
- B. Melalui Jasa Agen, 23
- C. Developer, 24

**Tips 5. Cari Informasi yang Tepat, 27**

- A. Mendatangi Pameran Rumah, 27
- B. Membaca Iklan di Majalah, Tabloid, dan Koran, 30
- C. *Browsing* Internet, 31

**Tips 6. Pilih Jenis atau Tipe Rumah Sesuai Anggaran, 32**

- A. Kondisi Keuangan, 32
- B. Sebelum atau Setelah Menikah, 33
- C. Jenis Rumah, 35
- D. Tipe Rumah, 38

**Tips 7. Cek *Master Plan* dengan Survei Lapangan, 42**

**Tips 8. Pertimbangkan Transportasi, Letak Rumah, Fasum, dan Lingkungan, 50**

- A. Transportasi, 50
- B. Letak Rumah, 51
- C. Fasilitas Umum, 57
- D. Lingkungan, 60

**Tips 9. Pahami Tentang KPR, 62**

- A. Pilih Bank Secara Benar, 63
- B. Dalami Proses KPR, 63
- C. Kiat Mengambil KPR, 64
- D. Ketahui Tidak Semua Kredit Disetujui, 65

**Daftar Pustaka, 66**

# Prakata

Rumah merupakan dambaan tiap manusia, terlebih bagi mereka yang telah menikah. Oleh karenanya, mempunyai rumah biasanya menjadi tujuan utama bagi mereka yang telah bekerja. Ada yang mengatakan, mencari rumah tetapi ada pula yang merasa susah. Bahkan, sebagian orang mengatakan bahwa mencari rumah seperti mencari 'jodoh'.

Ide penulisan buku ini berawal dari beberapa teman yang kesulitan memilih rumah. Mereka menanyakan apa saja yang perlu diperhatikan saat akan membeli rumah. Lalu, saya memberikan gambaran beberapa hal sebagai bahan pertimbangan, berdasarkan pengalaman dan cerita dari teman serta kerabat. Teman-teman pun kemudian meminta dan mendorong saya untuk membukukan apa yang saya utarakan dan alami tersebut.

Selain dorongan teman, saya berani membukukan pengalaman ini juga karena pengalaman berharga yang saya peroleh dari Alm. Sukarno, ayah saya

yang dulu bekerja sebagai 'tukang bangunan' di Jawatan Gedung-gedung Negara. Oleh karena ayah saya sering bercerita tentang bangunan, baik rumah, gedung, maupun jalan maka saya mempunyai 'perhatian' terhadap sebuah rumah dan lingkungannya, termasuk mengamati saat membeli rumah. Bahkan, pengalaman bersama orang tua yang beberapa kali pindah rumah memberikan pengalaman tersendiri. Pengalaman lain saya peroleh dari saudara dan teman-teman saat memilih maupun membeli sebuah rumah.

Pengetahuan dan pengalaman yang saya miliki dalam memilih dan membeli rumah dirangkum menjadi sembilan tips. Kesembilan tips ini diulas dalam buku ini dengan bahasa sederhana agar mudah dipahami. Saya berharap bukan hanya teman dekat saja yang mendapat pengetahuan ini, tetapi masyarakat di kota lain, bahkan di pulau lain pun mendapatkan informasi ini. Oleh karena hanya berdasarkan pengalaman maka bila ada hal-hal yang kurang tepat karena pandangan saya sebagai orang awam maka mohon kritik yang membangun dari pembaca.

Pada kesempatan ini, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada M.H. Riski dan Dasa yang memunculkan ide penulisan buku ini serta Maya Gading Cempaka yang memberikan masukan saran terhadap isi materi buku. Terima kasih juga kepada suami tercinta, Heru Prihmantoro serta ketiga anak saya, Veitchia Vinca, Roy Regian, dan Bismarko Nobilas, yang mau mengerti kesibukan saya.

Bogor, Juni 2006

Penulis

## *Tips 1*

# Kelola Keuangan dengan Baik

Sering kali pertanyaan muncul: apakah saya mampu membeli rumah? Bagi saya jawabannya adalah mampu bila ada niat. Bila Anda mempunyai niat yang kuat maka secara naluri Anda akan rajin menabung dan pada akhirnya harapan membeli rumah pun bukan sekadar impian. Selain pekerjaan, pengelolaan keuangan juga sangat penting. Disiplin dalam pengeluaran keuangan menjadi penting. Apabila dapat dibuat tips dalam mengelola keuangan maka ada dua hal yang penting yaitu poskan uang Anda sesuai peruntukannya dengan disiplin.



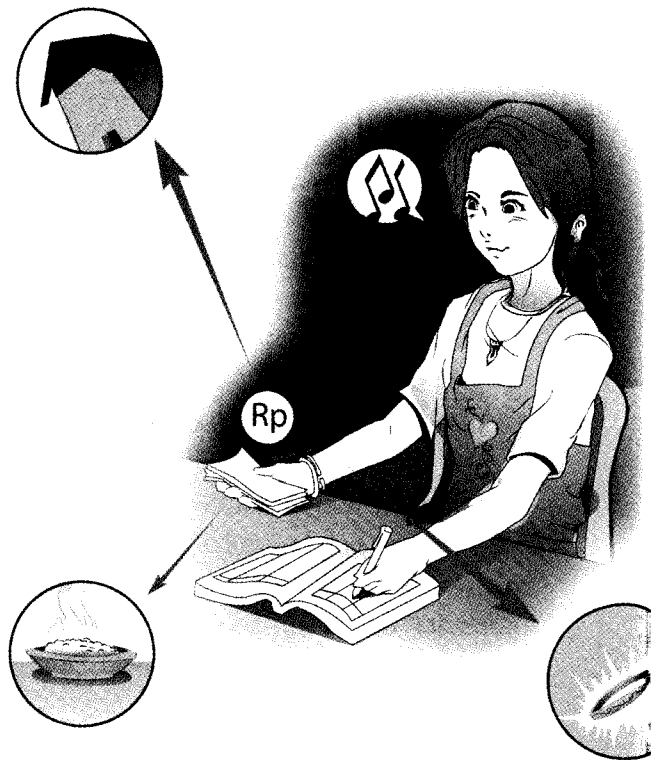
Anda perlu membuat daftar pengeluaran misalnya biaya untuk

- |                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| ✎ sewa rumah (kos atau kontrak),  | ✎ pembelian baju,            |
| ✎ makan,                          | ✎ tabungan,                  |
| ✎ transportasi,                   | ✎ kebutuhan mandi, kosmetik, |
| ✎ sosial (sampah, keamanan, dll), | ✎ kesehatan, dan             |
| ✎ pembelian majalah, koran,       | ✎ telepon.                   |
| ✎ listrik,                        |                              |





Poskan pendapatan  
sesuai kebutuhan dan  
kemampuan



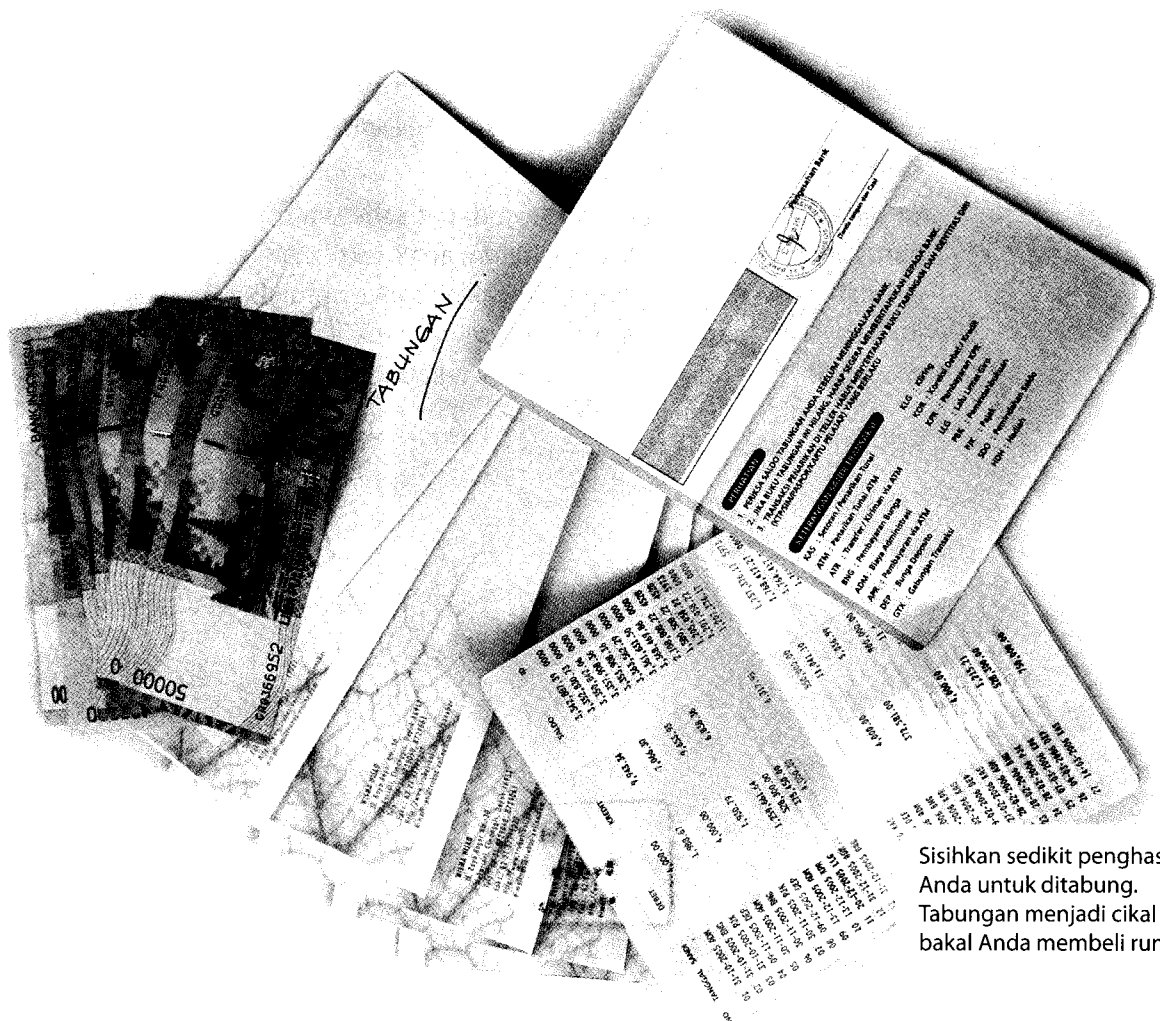
Setelah terima gaji, usahakan pos-pos di atas diisi sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan. Arti dari kemampuan misalnya, membeli baju tidak harus satu bulan sekali, tetapi empat bulan sekali maka harga baju dibagi empat. Bila harga baju Rp 100.000,00 maka per bulan disisihkan Rp 25.000,00. Pos kesehatan sangat penting karena tidak semua kantor atau tempat pekerjaan memberikan pinjaman untuk karyawan yang sedang sakit. Atau, bila mendadak sakit, apakah Anda harus menunggu pinjaman kemudian baru ke dokter?

Pos tabungan sangatlah penting karena merupakan cikal bakal dan gambaran kemampuan Anda untuk membeli rumah. Walaupun hanya sedikit, tetapi pos ini harus ada. Pengalaman saya, pada tahun 1994, saya hanya dapat menyisihkan Rp 25.000,00 per bulan. Bila ada THR atau bonus akhir tahun, tabungan ini saya isi lebih banyak. Dengan demikian, pos ini akan semakin banyak dan dapat menjadi andalan sebagai uang muka rumah.

Kedisiplinan di sini bukan hanya disiplin dalam mengisi setiap pos pengeluaran, tetapi juga menjaga agar pengeluaran tidak melebihi dari yang dianggarkan. Bagaimana bila ada kebutuhan mendadak di luar rencana dan perlu menggunakan uang tabungan? Anda boleh menggunakan uang tabungan untuk hal-hal yang benar-benar penting. Namun, saya menyarankan agar uang tabungan Anda dicicil atau diisi kembali, layaknya seperti Anda

meminjam uang. Bagaimana cara mencicilnya? Kembali lagi jawabnya adalah niat. Jangan berpikir hal-hal yang *instant* atau cepat. Anda cicil selama bertahun-tahun pun tidak masalah karena itu uang Anda sendiri.

Realita lain yang terjadi adalah banyaknya orang yang mempunyai sedikit uang, kemudian pinjam uang kantor atau orang tua atau saudara untuk membayar uang muka rumah. Setelah itu, ia kebingungan untuk mencicilnya karena ada dua cicilan, yaitu cicilan ke kantor dan cicilan rumah. Lalu, bagaimana cara mengelola keuangan untuk situasi demikian? Sekali lagi jawabannya adalah disiplin.



Sisihkan sedikit penghasilan Anda untuk ditabung. Tabungan menjadi cikal bakal Anda membeli rumah

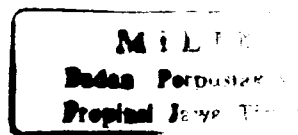
Jalan untuk dapat membeli rumah sangat banyak dan meminjam uang dari kantor atau saudara merupakan salah satunya. Bila cara ini dipilih maka ada dua cicilan, yaitu cicilan ke kantor atau saudara dan cicilan rumah. Menempuh cara ini berarti siap-siap untuk mengencangkan ikat pinggang. Yang dapat saya sarankan yaitu jangan memilih rumah yang cicilannya di luar kemampuan. Artinya, total cicilan diusahakan 1/3 dari gaji. Apabila lebih sedikit tidak menjadi masalah, asalkan Anda dapat mengelola gaji dengan baik. Mengapa saya katakan demikian? Berdasarkan pengalaman dan kita harus optimis bahwa setiap tahun gaji akan naik. Dengan cicilan yang sama setiap tahunnya maka semakin lama cicilan akan semakin terasa ringan karena dari 1/3 gaji lama-lama menjadi semakin kecil, bahkan bisa hanya 1/5 gaji. Selain itu, cicilan ke saudara lebih fleksibel. Walaupun demikian, diusahakan pinjaman ke saudara pun dibayarkan. Hal ini untuk menjaga hubungan di kemudian hari.

Pelajaran berharga yang saya dapat sebelum menikah: "Suatu keluarga harus sudah memiliki rumah sebelum anak sekolah". Alasannya, setelah anak sekolah maka penghasilan terbanyak biasanya untuk biaya sekolah. Pelajaran ini sangat berharga dan memacu saya untuk segera membeli rumah. Saya menyarankan Anda pun mempunyai tekad seperti itu.

\*\*\*

$$1.100 \rightarrow \frac{30}{100} = 330 \text{ ribu}$$

$$2.500 \rightarrow \frac{30}{100} = 750 \text{ ribu}$$

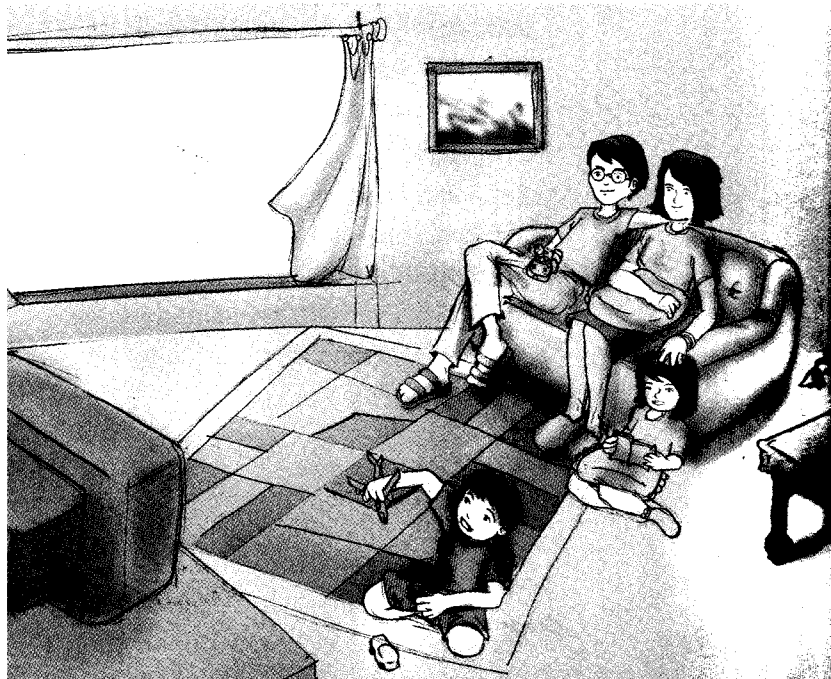


## *Tips 2*

# Tetapkan Tujuan Membeli Rumah

Setiap orang mempunyai tujuan yang berbeda saat akan membeli rumah. Dari beragamnya tujuan tersebut, secara umum dapat dikelompokkan menjadi tiga tujuan utama, yaitu sebagai tempat tinggal, tempat tinggal dan usaha, serta investasi. Desain dan lingkungan rumah yang dipilih pun akan berbeda, misalnya pasangan muda akan berbeda dengan seorang pensiunan. Pasangan muda yang bekerja akan lebih memilih lokasi

Rumah sebagai tempat tinggal. Segala aktivitas, terutama bercengkerama dengan keluarga ada di sini.



yang mudah ke tempat kerja. Sementara itu, pensiunan akan lebih memilih lokasi ke pinggir kota yang jauh dari kebisingan atau lingkungan rumah yang memiliki lahan untuk berkebun.

## A. Rumah Tinggal

Rumah merupakan salah satu kebutuhan tiap manusia, bahkan salah satu kebutuhan pokok, selain makanan dan pakaian. Awalnya, rumah dibutuhkan hanya sebagai tempat berteduh dan tidur. Namun, sekarang tidak hanya itu, rumah menjadi bangunan fisik yang mempersatukan suatu keluarga. Segala aktivitas pun dikerjakan di rumah, mulai dari makan, bercengkerama dengan keluarga, hingga tidur. Bahkan, ada pula orang yang bekerja di rumah. Oleh karenanya, keberadaan rumah sangat penting.

Setiap orang yang telah bekerja, bahkan yang akan atau sudah menikah, pasti ingin memiliki sebuah rumah. Memiliki sebuah rumah pun sebagai wujud keberhasilan dalam bekerja atau kemandirian seseorang. Bagi sebagian orang, terutama yang berpenghasilan tinggi, membeli rumah bukan hal sulit. Namun, bagi mereka yang berpenghasilan pas-pasan, memiliki rumah kadang hanya sebuah impian. Walaupun demikian, setiap orang perlu berjuang untuk dapat memiliki sebuah rumah. Besar—kecil, di kota maupun di pinggiran tidak menjadi soal, yang terpenting rumah telah dimiliki.

Hambatan seseorang dalam memiliki rumah sangat beragam. Sebagian besar mengeluh karena kondisi keuangan. Namun, ada pula yang menginginkan lokasi di kota. Dari pengalaman, seorang dengan gaji antara Rp 1.000.000,00—Rp 1.500.000,00 sudah dapat memiliki rumah. Mungkin Anda tidak percaya, tetapi dengan perhitungan yang matang dan pola hidup sederhana, orang tersebut dapat membeli rumah di wilayah Botabek (Bogor, Tangerang, dan Bekasi).

Kendala lain yang banyak terjadi yaitu orang ingin membeli rumah di Jakarta atau di pinggiran Jakarta. Walaupun dari segi keuangan tidak mencukupi, pertimbangan untuk menunda memiliki rumah dengan alasan mengumpulkan uang dahulu kadang malahan menjadi hambatan besar. Oleh karena sikap konsisten seseorang untuk menabung dan besarnya uang yang ditabung dengan harga rumah yang terus naik setiap tahun kadang tidak berimbang. Akibatnya, lima tahun terlewat hanya dengan kontrak rumah.

Rumah di kota besar memang sangat ideal karena banyak orang bekerja di kota besar. Jarak tempuh yang dekat dengan tempat kerja menjadi tujuan utama. Namun, bila tabungan atau kondisi keuangan tidak mencukupi, sebaiknya tidak perlu memaksakan diri. Di wilayah pinggiran pun cukup bagus, bahkan lingkungan masih terbebas dari polusi, tidak sebising di kota besar (Jakarta). Alasan "jauh dari tempat kerja" coba dihindari bila ingin membeli rumah untuk pertama kalinya. Jarak yang jauh hanya akan terasa berat di awal-awal saat menempati rumah. Setelah beberapa minggu, rasa itu akan hilang karena telah terbiasa. Rasa capek akan hilang setelah melihat istri atau anak yang ceria di rumah.

## 1. Rumah Tinggal dan Tempat Usaha

Tidak sedikit orang yang berencana membeli rumah untuk tempat tinggal dan sekaligus sebagai tempat usaha atau kantor. Dalam kondisi sulit sekarang ini, wirausaha merupakan salah satu alternatif pekerjaan yang banyak ditempuh masyarakat. Memanfaatkan rumah sebagai tempat usaha jelas dapat mengurangi biaya 'produksi' usaha tersebut karena tidak perlu menyewa ruang atau tempat usaha. Tempat usaha di sini misalnya untuk toko kelontong, warung makan, salon, praktik dokter, dan lain-lain. Bila tujuan



Lokasi kediaman keluarga Wilhono, Vila Nusa Indah 3, Bogor. Fotografer: Anggoro W

Rumah tinggal dan tempat usaha



ini yang ingin dicapai, memilih rumah dengan letak yang strategis sangat mendukung usaha yang dijalankan. Misalnya, rumah yang terletak di jalan utama, di persimpangan jalan, atau dekat pintu gerbang. Umumnya, tempat yang strategis tersebut banyak dilalui orang atau dilewati angkutan umum.

Oleh karena tujuan membeli rumah untuk tempat tinggal dan usaha maka perhitungan harga rumah dan pendapatan yang akan diperoleh dari usaha tersebut juga telah dipertimbangkan. Artinya, rumah di tempat yang strategis seperti di jalan utama jelas mempunyai harga yang lebih mahal dibandingkan rumah yang terletak di dalam. Namun, selisih harga tersebut akan menjadi ringan atau tidak menjadi masalah bila usaha yang dijalankan sukses.

Memilih rumah yang dijadikan sebagai kantor juga mempunyai pertimbangan yang sama. Namun, bila memilih rumah tinggal bersatu dengan kantor kurang baik karena anggota keluarga dan pegawai atau staf memerlukan ruang yang berbeda.

### C. Berinvestasi Melalui Rumah

Banyak orang menjadikan rumah sebagai bahan investasi. Mengapa? Yang pasti harga rumah tidak pernah (jarang) turun, malahan cenderung naik. Besarnya kenaikan harga rumah ditentukan oleh lokasi dan fasilitas umum. Sebagai contoh, harga sebuah rumah tipe 45/96 di daerah Bekasi pada tahun 1996 Rp 34 juta. Pada tahun 2006, dibangun jalan tol yang jaraknya sekitar



Lingkungan yang masih asri, sejuk, dan pemandangan yang indah dapat menjadi pertimbangan saat membeli rumah untuk investasi

**TABEL 1. PERTIMBANGAN TUJUAN MEMBELI RUMAH**

<b>Tujuan Membeli Rumah</b>	<b>Saran</b>
Rumah tinggal	Pilih harga yang terjangkau; lokasi yang jauh jangan menjadi kendala
Rumah tinggal dan usaha	Pilih letak yang strategis
Investasi	Pilih harga yang sesuai; cicilan jangan sampai mempengaruhi pengeluaran rutin

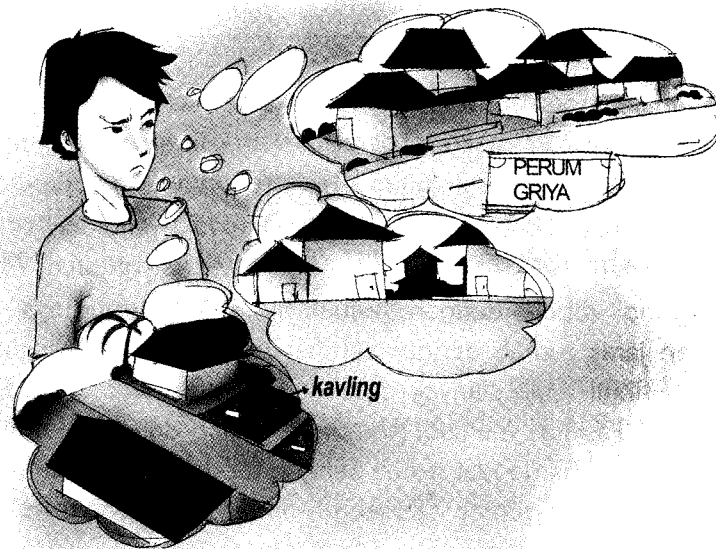
4 km dari perumahan tersebut sehingga harga rumah dengan tipe yang sama naik sampai dengan Rp 150 jutaan. Ini berarti dalam kurun waktu 10 tahun naik 400%. Contoh lain, rumah tipe 21/60 di kawasan Pondok Aren, Bintaro, pada tahun 2004 dijual dengan harga Rp 29 juta. Pada tahun 2006, dengan tipe yang sama harga jualnya menjadi sekitar Rp 70 juta.

Rumah yang dibeli dengan tujuan investasi umumnya kurang memperhatikan jarak rumah dengan tempat bekerja. Yang menjadi dasar utama saat membeli lebih banyak dipengaruhi oleh faktor harga, lokasi, tipe, dan fasilitas. Fasilitas menjadi nomor ke sekian dalam pertimbangan. Pertimbangan utama, harga jual sesuai dengan tabungan yang ada. Bahkan, diharapkan pembelian rumah tersebut tidak mempengaruhi jumlah pengeluaran per bulan. Artinya, bila ada kredit atas rumah tersebut, uang yang digunakan untuk mencicil memang merupakan uang yang berlebih atau uang tabungan.

\*\*\*

## *Tips 3*

# Pilih Rumah atau Kavling



Pertimbangkan  
pemilihan rumah  
siap huni atau  
kavling

**U**saha memiliki sebuah rumah dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu membeli rumah siap huni atau membeli kavling yang kemudian dibangun sebuah rumah di atasnya. Kedua jenis pilihan ini mempunyai kekurangan dan kelebihan.

### **A. Rumah Siap Huni**

Membeli rumah siap huni memiliki banyak keuntungan di antaranya dapat langsung ditempati, tidak perlu mencari atau merancang model rumah, dan dapat dibayar dengan sistem KPR (kredit pemilikan rumah). Beberapa rumah tipe kecil seperti tipe 36 kadang perlu dikembangkan sedikit, tetapi kondisi ini tetap dapat

dikategorikan siap huni. Selain ada keuntungan atau kelebihan, membeli rumah siap huni juga mempunyai kekurangan yaitu

- biasanya harga jual lebih mahal bila dibandingkan membangun rumah sendiri,
- kualitas bangunan dapat di bawah standar bila tidak diawasi.

Walaupun ada kekurangannya, hal tersebut dapat dieleminir sehingga banyak orang ingin membeli rumah siap huni dibandingkan kavling.

Berdasarkan lokasinya, rumah siap huni dibedakan menjadi dua yaitu rumah di kawasan perumahan atau non—perumahan. Kedua lokasi rumah ini mempunyai perbedaan, baik harga maupun lingkungan.

### **1. Non—perumahan**

Yang termasuk golongan ini yaitu rumah yang terletak di luar perumahan. Banyak orang memilih mencari rumah di luar perumahan dengan alasan harga lebih murah. Arti murah di sini yaitu harga rumah di non—perumahan dibandingkan dengan rumah di perumahan yang terletak di kawasan sama. Memang, harga tanah dan bangunan di luar perumahan umumnya lebih murah dibanding harga jual di perumahan sekitar. Sebagai contoh, harga tanah per meter di perumahan Rp 250.000,00, tetapi di luar perumahan di dekat jalan besar Rp 150.000,00 per meter, dan Rp 50.000,00 yang lokasinya jauh dari jalan utama. Oleh karena pada umumnya rumah non—perumahan merupakan rumah seken atau bukan rumah baru maka harga rumah pun lebih murah bila dibandingkan rumah di perumahan yang baru dibangun.

Walaupun harga rumah di luar perumahan tergolong murah, tetapi saat membeli diperlukan uang *cash* (tunai). Pembayaran secara tunai ini yang menyebabkan banyak orang keberatan. Namun, permasalahan ini sebenarnya dapat diatasi dengan mengambil KPR di salah satu bank. Hanya saja segala kepengurusan dilakukan sendiri, berbeda dengan KPR di perumahan yang biasanya kepengurusannya dilakukan oleh pihak developer.

Dari sisi fasilitas lingkungan juga perlu diperhatikan. Umumnya, jalan di kavling non—perumahan hanya 4 meter, bahkan ada yang lebih kecil lagi. Ukuran jalan seperti ini tergolong sempit. Kondisi jalan tersebut kebanyakan belum diaspal. Perbaikan jalan harus dilakukan secara swadaya. Selain jalan,



Rumah siap huni  
di lingkungan  
non—perumahan

penerangan (listrik), saluran pembuangan (got), dan telepon semua diusahakan sendiri. Pertimbangan harga yang lebih murah bukan menjadi alternatif pertama, tetapi lebih dipentingkan segi kepraktisan dalam mengurus semua sarana.

Selain itu, di lingkungan luar perumahan, kondisi sosial ekonomi masyarakatnya juga beragam. Rasa kegotongroyongan masih terasa. Oleh karenanya, bagi pasangan suami istri yang lebih sering ke luar rumah, baik bekerja maupun bertugas ke tempat lain, kurang sesuai tinggal di daerah seperti ini karena kurang bisa mengimbangi irama masyarakat yang mempunyai rasa sosial tinggi. Dianjurkan orang yang membeli atau tinggal di daerah seperti ini lebih dapat bersosialisasi dibanding orang yang tinggal di perumahan.

## 2. Perumahan

Perumahan merupakan rumah yang dikelola oleh developer atau pengembang. Biasanya perumahan telah ditata dan direncanakan oleh pihak



Rumah siap huni di lingkungan perumahan lebih terencana dan nyaman

developer seperti letak rumah, jalan, fasilitas umum, ruko, dan sebagainya. Sarana seperti listrik, jalan, bahkan telepon pun kadang sudah disediakan oleh developer. Calon pembeli lebih enak, tidak perlu mengurusnya. Pihak developer akan mengurus proses kredit pemilikan rumah bila pembelinya ingin membayar lewat pinjaman ke bank.

Harga rumah di kawasan perumahan lebih mahal dibandingkan dengan rumah yang terletak di luar perumahan. Hal ini dipengaruhi oleh adanya fasilitas yang disediakan oleh pihak developer, lingkungan jalan, taman, bahkan keamanan yang diurus developer. Selain itu, penampilan dan arsitektur bangunan rumah di perumahan pun menjadi daya tarik pihak pembeli yang mempengaruhi harga jual.

## B. Kavling

Kavling atau tanah siap bangun juga dapat menjadi pilihan. Umumnya, kavling banyak dijual di luar perumahan. Walaupun begitu ada beberapa





Kavling di perumahan memang memiliki harga yang mahal, tetapi sarana infrastruktur sudah lengkap dan dalam kondisi yang baik

Kavling rumah siap bangun di daerah non—perumahan memiliki harga yang murah, tetapi kemungkinan fasilitas infrastruktur seperti jalan yang baik belum tersedia



developer yang juga menyediakan kavling. Ini untuk memenuhi permintaan pembeli yang ingin membangun rumah dengan model atau arsitektur yang diinginkannya.

Kelebihan maupun kekurangan membeli kavling di luar atau di dalam perumahan tidak jauh berbeda dengan membeli rumah. Artinya, harga kavling (tanah) di perumahan lebih mahal dibandingkan kavling di luar perumahan. Harga yang mahal ini disebabkan adanya fasilitas jalan yang telah rapi dan lebar serta adanya fasilitas umum lainnya.

**TABEL 2. KELEBIHAN DAN KEKURANGAN MEMBELI RUMAH ATAU KAVLING**

Rumah	Kavling
<p><b>Kelebihan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siap huni,</li> <li>- Membutuhkan modal yang lebih sedikit karena adanya fasilitas kredit.</li> <li>- Dana bisa dalam bentuk tunai (<i>cash</i> keras).</li> <li>- Dapat menggunakan fasilitas kredit bank.</li> <li>- Dana bisa bertahap sesuai kemampuan.</li> </ul>	<p><b>Kelebihan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bila membangun rumah, bisa menentukan model dengan kualitas sesuai selera. Namun, saat membangun dibutuhkan uang tunai yang besar.</li> <li>- Modal (dana) pertama (saat membeli kavling) lebih murah dari pada sudah ada bangunan.</li> <li>- Pembangunan rumah dapat dicicil sesuai keuangan.</li> </ul>
<p><b>Kekurangan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Model rumah ditentukan developer dan kualitas bangunan tidak terjamin.</li> </ul>	<p><b>Kekurangan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Membutuhkan uang tunai yang besar saat membangun.</li> </ul>

\*\*\*

## *Tips 4*

# **Beli Langsung, Melalui Jasa Agen, atau Developer**

Tak banyak orang yang tahu bahwa ada agen yang juga menawarkan jual beli rumah. Umumnya, masyarakat hanya mengenal developer untuk membeli rumah di perumahan atau langsung ke pemilik rumah. Oleh karenanya, di sini dijelaskan ketiganya yang mungkin dapat membantu Anda mewujudkan keinginan memiliki sebuah rumah.

### **A. Membeli Langsung**

Beberapa orang ada yang senang membeli rumah secara langsung atau tanpa perantara. Mereka umumnya memilih rumah di kawasan perumahan yang telah jadi atau perumahan lama. Hal tersebut dikarenakan kondisi di perumahan tersebut telah ramai dan transportasi lebih mudah. Berbeda dengan kondisi perumahan yang masih baru dan sepi, selain hanya beberapa orang yang tinggal di perumahan itu, terkadang transportasinya pun belum masuk ke perumahan.

Membeli rumah yang belum lunas cicilan atau kreditnya dikenal dengan oper kredit. Oper kredit adalah kredit yang belum selesai lalu diteruskan oleh orang lain. Lebih jelasnya, misalnya Agus membeli rumah dengan cara KPR.

Belum sampai lunas, rumah tersebut ia jual dan dibeli oleh Eri. Eri ini akan meneruskan kredit Agus. Jual beli ini tentunya dilakukan di depan notaris dan melibatkan pihak bank.

Pada saat membeli, beberapa hal yang perlu diperhatikan antara lain sebagai berikut.

- ✓ Cek status kepemilikan rumah seperti
  - ✎ Apakah sudah lunas atau belum?
  - ✎ Bila belum lunas, berapa lama cicilan yang harus dilanjutkan?
  - ✎ Bila telah lunas, apakah surat-suratnya lengkap, terutama sertifikat tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)?



Rumah yang dijual oper kredit harus dicek kembali cicilan yang sudah dibayarkan dan sisanya

- ✓ Cek harga yang ditawarkan dengan harga rumah di sekitarnya dan kondisi rumah.
- ✓ Cek fisik rumah seperti
  - ✎ dinding,
  - ✎ pintu,
  - ✎ lantai,
  - ✎ plafon,
  - ✎ jumlah kamar tidur,
  - ✎ kamar mandi,
  - ✎ dapur, dan
  - ✎ air (kran).
- ✓ Cek listrik seperti
  - ✎ berapa daya listriknya,
  - ✎ kondisi stop kontak,
  - ✎ saklar, dan
  - ✎ pembayarannya lancar atau tidak.
- ✓ Cek telepon seperti
  - ✎ berfungsi baik atau tidak dan
  - ✎ pembayarannya lancar atau tidak.
- ✓ Cek infrastruktur seperti
  - ✎ garasi,
  - ✎ saluran air dari dapur dan kamar mandi, serta
  - ✎ kondisi got dan jalanan.

Bila kondisi rumah sesuai dengan yang diharapkan, harga biasanya masih bisa ditawar. Untuk rumah yang belum lunas, cicilan yang telah dibayarkan ke bank perlu dibayar tunai dan cicilan yang masih ada dilanjutkan oleh pembeli. Untuk rumah yang telah lunas, harga jual harus dibayar tunai. Namun, bila tidak cukup uang untuk membayar tunai, Anda dapat menghubungi bank yang menawarkan kredit. Sekarang telah banyak bank yang menawarkan kredit. Sebagai jaminan, bank akan meminta sertifikat rumah tersebut. Oleh karenanya, penting sekali menanyakan sertifikat hak milik bila akan membeli rumah yang telah lunas. Untuk meminjam ke bank, Anda harus pintar memilih

bank yang memberikan bunga rendah. Setelah memilih bank dengan bunga rendah, ajukan kredit dengan melampirkan persyaratan yang harus dipenuhi, kemudian tunggu pihak penaksir datang mengecek rumah dan menaksir harganya. Harga taksiran diserahkan ke bank. Lalu, bank memberikan pinjaman, biasanya 20—30% di bawah harga jual atau 70—80% dari harga jual. Di luar biaya rumah tersebut, ada biaya administrasi untuk proses kredit tersebut. Besarnya biaya administrasi ini perlu ditanyakan ke bank karena setiap bank mempunyai kisaran biaya yang berbeda.

## B. Melalui Jasa Agen

Agen mulai merebak di Indonesia. Agen merupakan jasa dalam membantu menjual, membeli, menyewakan, atau melelang properti. Contoh agen yang menjual jasa di bidang properti yaitu ERA, Ray White, T.J. Hooker, dan lain-lain.

Tugas utama agen adalah memasarkan rumah. Sedangkan tugas tambahannya adalah mengurus surat-surat, informasi harga, dan mengurus



Lokasi: Taman Kenari Nusantara, Cibubur; Fotografer: Anggoro W

Rumah yang dijual agen penjualan rumah yang ternama



KPR. Agen dapat menjadi mediator antara penjual dan pembeli sampai mengurus proses balik nama, mengecek, dan mengurus surat-surat. Umumnya, uang muka atau DP (*down payment*) yang ditetapkan untuk agen adalah sekitar 10% dari harga jual. Uang muka ini dibayarkan setelah terjadi kesepakatan pembelian. Setelah itu, pihak agen akan mengurus surat-surat serta KPR.

Jika membeli rumah melalui agen, Anda hanya perlu membayar biaya administrasi, misalnya untuk rumah seharga Rp 150.000.000,00 hanya dibutuhkan biaya administrasi Rp 10.000.000,00—Rp 15.000.000,00.

### C. Developer

Keberadaan developer atau pengembang sangat membantu calon pembeli rumah. Developer menawarkan rumah yang dikembangkannya. Cara penawarannya melalui iklan, brosur, pameran, *stand* di pertokoan, dan lain-lain.



Kantor pemasaran rumah

Umumnya, strategi pemasaran dari developer adalah memberikan iming-iming lokasi yang strategis, murah, fasilitas lengkap, administrasi mudah, pembiayaan ringan, dan adanya bonus.

Rumah yang ditawarkan oleh developer kebanyakan belum atau sedang dalam proses dibangun. Jadi, pembeli harus pesan dahulu. Pembangunan biasanya dimulai setelah pihak bank mau memberikan kredit atau pembeli membayar lunas. Waktu yang dibutuhkan untuk membangun sekitar 3—4 bulan apabila semua berjalan dengan baik. Apabila dalam kurun waktu tersebut rumah belum dibangun, pembeli sebaiknya berhati-hati dengan membuat keterangan tertulis jika terjadi keterlambatan pembangunan. Developer harus bertanggung jawab sampai batas toleransi. Apabila tetap dilanggar, developer dikenakan denda atau kompensasi yang harus diberikan kepada pembeli rumah.

Selain menawarkan rumah yang belum dibangun, developer juga menjual rumah yang *ready stock*. Rumah *ready stock*, yaitu rumah yang telah dibangun dan siap ditempati. Pembeli rumah *ready stock* dapat dengan cepat menempati rumah setelah membayar dan mengurus administrasi. Rumah *ready stock* biasanya sedikit jumlahnya karena pihak developer tidak mau berspekulasi dengan membangun rumah lebih dahulu.

Harga yang ditawarkan developer bervariasi tergantung tempat, tipe, dan kualitas bangunan. Umumnya, developer menawarkan pembayaran sistem KPR untuk pembeli yang tidak mampu membeli *cash* (tunai). Segala sesuatu yang berkaitan dengan pengajuan kredit ke bank diurus oleh developer. Pihak pembeli cukup menyediakan dana untuk membayar tanda jadi (*booking fee*), uang muka, dan biaya administrasi serta menyiapkan surat yang dibutuhkan untuk pengajuan kredit.

Uang tanda jadi (*booking fee*) ada yang hanya Rp 250.000,00 hingga lebih dari Rp 1.000.000,00, tergantung dari tipe rumah. Uang muka (DP) umumnya berkisar 20—30% dari harga rumah. DP ini dapat diangsur beberapa kali. Kebanyakan developer memberi keleluasaan tiga kali angsuran atau selama 3 bulan. Dalam jangka waktu tersebut, pihak developer akan menyiapkan rumah siap huni. Berdasarkan pengalaman, ada developer yang membangun lebih cepat atau lebih lambat dari waktu tersebut.

Keterlambatan developer membangun dapat dijadikan alasan oleh pembeli untuk memperlambat angsuran DP. Penulis menganjurkan agar pelunasan DP setelah rumah benar-benar siap ditempati. Mengapa demikian? Pertama, setelah pelunasan DP maka akan dilakukan akad kredit yang berarti dilanjutkan dengan serah terima kunci (rumah). Bila rumah belum selesai maka akad kredit belum dapat dilaksanakan. Kedua, disiplin untuk menepati perjanjian harus dimiliki oleh kedua belah pihak, baik pembeli maupun developer. Banyak developer yang memanfaatkan pembeli yang 'nafsu' untuk membeli rumah dengan meminta pembayaran DP secepatnya. Menurut penulis, ini kurang *fair*. Pihak pembeli harus sadar bahwa masih banyak developer atau perumahan yang dapat dijadikan pilihan lain.

Biaya administrasi bank biasanya tidak tercantum dalam harga rumah, tetapi kisarannya Rp 2,5.000.000,00—Rp 4.000.000,00 untuk rumah tipe 21 dan 45. Oleh karenanya, disarankan pembeli menanyakan biaya administrasi ini kepada developer sebelum memutuskan membeli rumah tersebut.

\*\*\*

## *Tips 5*

# Cari Informasi yang Tepat

**B**ila kemauan dan kemampuan telah ada dalam diri seseorang untuk memiliki rumah, tetapi kebingungan dapat saja muncul saat mencari rumah yang tepat. Bagaimana caranya mencari tahu ada rumah dijual atau tidak? Di mana saja ada perumahan yang bagus dan murah? Informasi tentang rumah sangat diharapkan. Sebetulnya ada beberapa cara mendapatkan informasi penjualan rumah, misalnya dengan mendatangi pameran rumah, membaca iklan rumah di tabloid, koran, atau *browsing* internet.

### **A. Mendatangi Pameran Rumah**

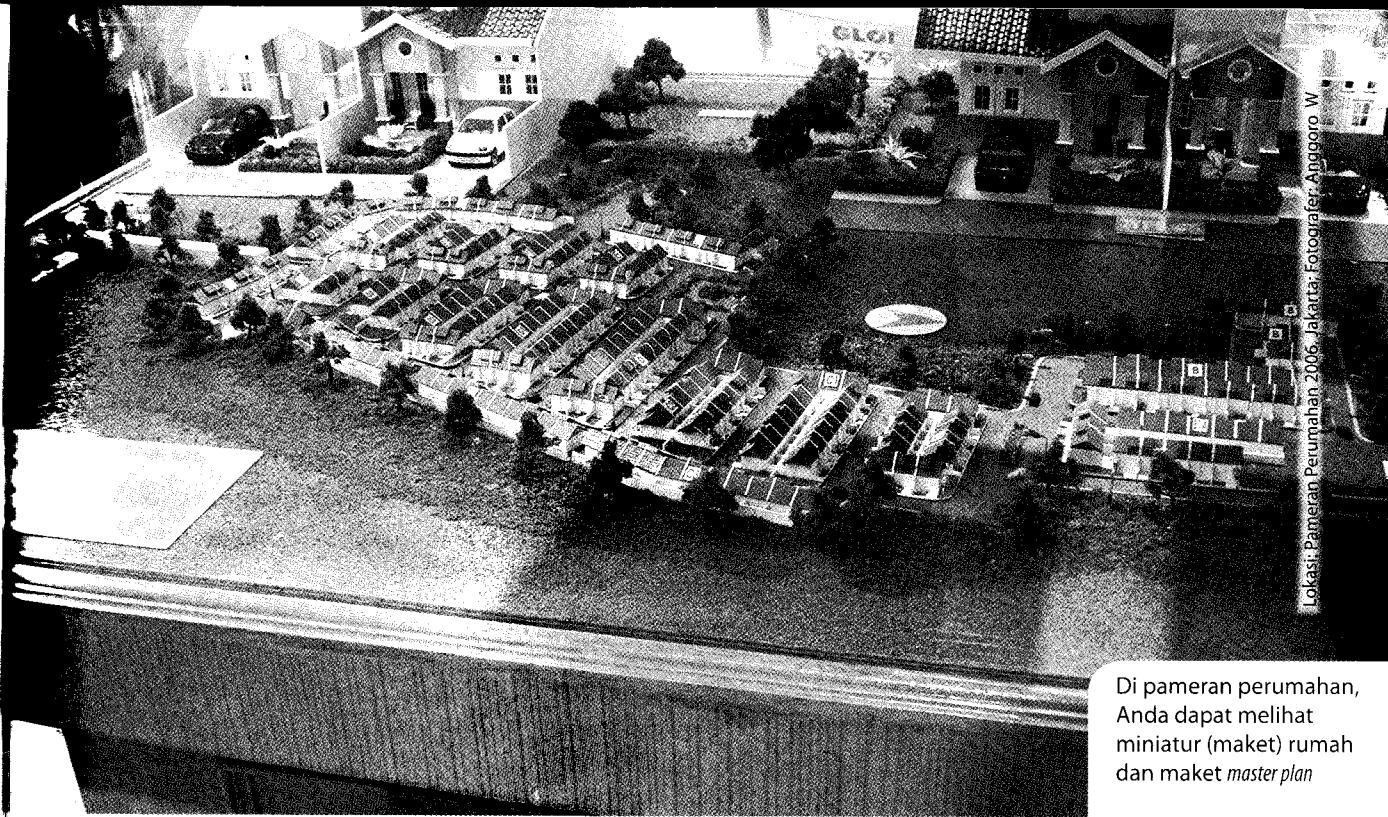
Di kota-kota besar, sering diadakan pameran properti. Bahkan di Jakarta, dalam setahun bisa 3—4 kali pameran. Peserta pameran umumnya merupakan pengembang di wilayah itu. Misalnya, pameran yang diselenggarakan di Jakarta diikuti oleh pengembang di daerah Jabodetabek, bahkan ada pengembang yang menawarkan perumahan di Purwakarta dan Sukabumi. Dengan adanya tol membuat akses transportasi lebih mudah sehingga rumah di daerah Purwakarta pun mudah dijangkau.

Dengan datang ke pameran tersebut, kita bisa mendapatkan brosur sebanyak-banyaknya. Dari brosur tersebut harga dapat dilihat dan dijadikan bahan pertimbangan sehingga gambaran kemampuan kita pun akan tampak. Selain itu, di pameran kita dapat melihat maket yang merupakan miniatur dari bangunan atau *master plan* perumahan tersebut. Dari maket atau *master plan* diketahui rencana penataan dari perumahan tersebut. Ini pun memudahkan kita memilih rumah dan bila tertarik akan membelinya.

Saat mendatangi pameran, usahakan Anda tidak tergoda akan rayuan para pengembang. Artinya, Anda jangan membeli rumah sebelum Anda melihat rumah di lokasi sebenarnya. Bila telah melakukan survei dan cocok, silahkan Anda *booking*, jangan ditunda.



Suasana pameran penuh dengan berbagai macam penawaran



Lokasi: Pameran Perumahan 2006, Jakarta; Fotografer: Anggoro W

Di pameran perumahan, Anda dapat melihat miniatur (maket) rumah dan maket *master plan*



Suasana pameran perumahan ramai dengan berbagai penawaran diskon rumah

Lokasi: Pameran Perumahan 2006, Jakarta; Fotografer: Anggoro W

## B. Membaca Iklan di Majalah, Tabloid, dan Koran

Sekarang telah banyak beredar majalah dan tabloid yang mengulas mengenai rumah. Iklan pun semakin marak, baik iklan pariwisata maupun bukan. Di dalam iklan tersebut biasanya dicantumkan lokasi, gambar rumah contoh, harga jual, dan uang DP-nya. Demikian juga di koran (harian umum) dimuat iklan rumah. Hanya saja biasanya iklan di harian umum merupakan rumah seken atau *oper credit*. Dari iklan tersebut, Anda bisa menghubungi pihak pengembang atau pemilik rumah, menanyakan kebenaran iklan, termasuk harga dan lokasinya.



Informasi penjualan rumah pun dapat dilihat di majalah, tabloid, dan koran

Biasanya diiklan dicantumkan hal-hal yang berbau promosi atau hal yang baik. Oleh karenanya, setelah diketahui lokasinya, sebaiknya lokasi tersebut didatangi untuk mengecek kebenaran apa yang ditawarkan oleh pengembang.

Contoh, iklan perumahan ABC mempromosikan hanya ditempuh 10 menit dari pintu tol. Setelah disurvei, ternyata kondisinya benar bila jalan pada malam hari alias jam 11 malam. Namun, pada pagi hingga sore hari, waktu tempuhnya bisa mencapai 45—60 menit.

### **C. *Browsing Internet***

Dunia internet semakin berkembang. Banyak orang mengakses lewat internet untuk mencari suatu informasi. Demikian juga orang dapat mencari rumah melalui internet. Situs-situs properti berisi tentang kondisi perumahan yang ditawarkan dan informasi umum lainnya, seperti lokasi, tipe rumah, jarak tempuh, harga tunai maupun kredit, dan lain-lain. Bila mulai tertarik, Anda dapat mendatangi pemasarannya dan cek lokasinya. Apabila cocok, Anda pun dapat bertransaksi.

\*\*\*



## *Tips 6*

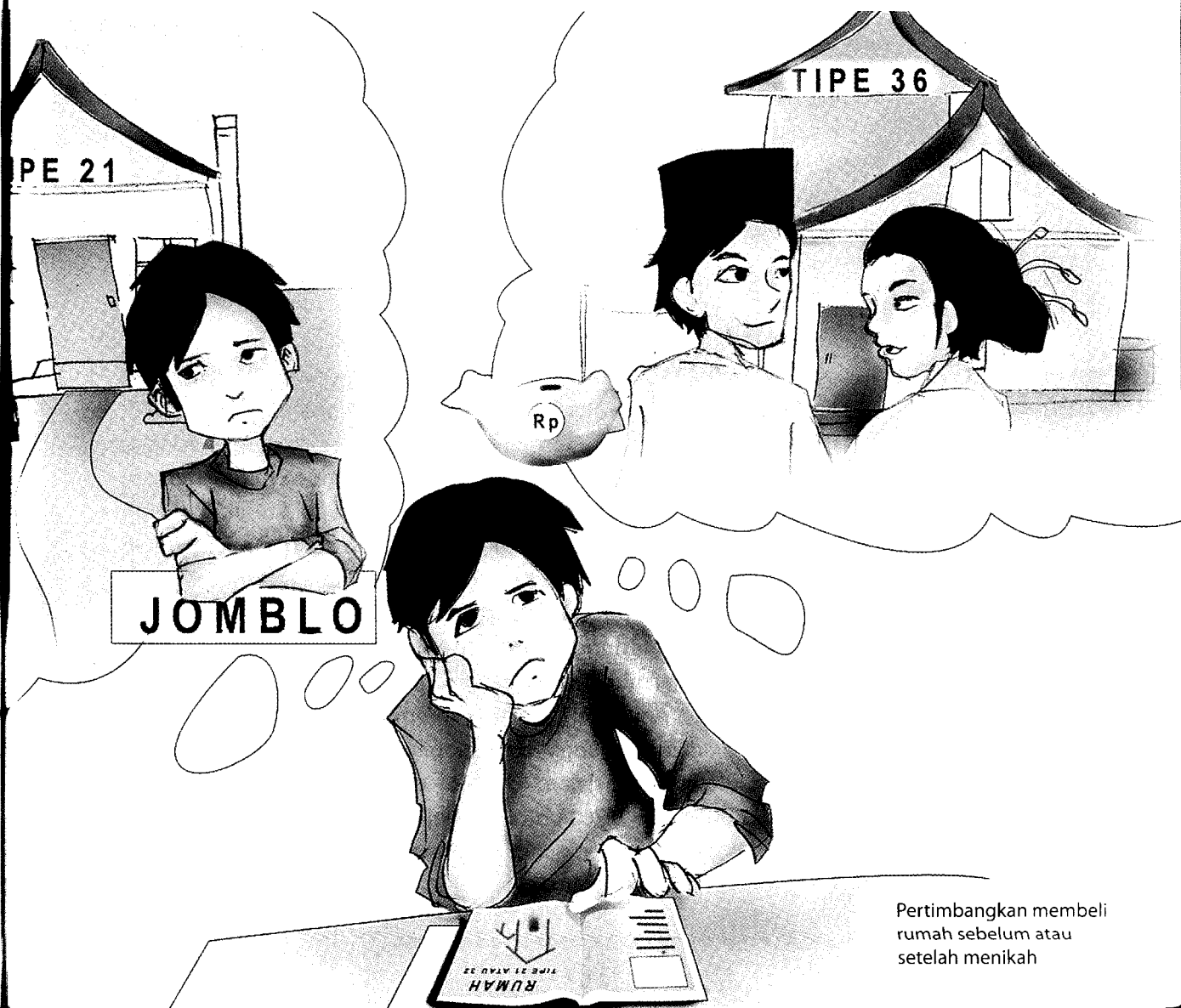
# Pilih Jenis atau Tipe Rumah Sesuai Anggaran

**A**nggaran atau kondisi keuangan merupakan pertimbangan utama dalam membeli rumah. Bila tidak ada uang, mustahil Anda bisa membeli sebuah rumah. Anggaran tersebut dapat berasal dari jerih payah sendiri alias dari usaha mengumpulkan tabungan atau pemberian orang lain, misalnya orang tua atau saudara.

### **A. Kondisi Keuangan**

Bekerja merupakan sebuah jalan untuk dapat mencukupi hidup. Penghasilan seseorang sangat beragam, tergantung dari jenis pekerjaan dan jabatan. Namun, semakin tinggi penghasilan seseorang, bukan berarti ia lebih kaya dari orang yang berpenghasilan di bawahnya karena biasanya kebutuhannya pun semakin banyak. Pola hidup seseorang juga sangat mempengaruhi. Secara logika, orang berpenghasilan tinggi berarti kaya. Namun, bila orang tersebut tidak dapat mengelola dengan baik maka hasilnya sama saja. Pengelolaan di sini misalnya secara disiplin mau menyisihkan uang untuk ditabung. Hiduplah sesuai dengan penghasilannya, jangan sampai seperti pepatah, "Lebih besar pasak dari pada tiang".

Bila tabungan cukup untuk membayar uang muka sebuah rumah maka itu sudah saatnya Anda berpikir untuk membeli rumah. Uang muka rumah sangat beragam. Itu mungkin pernyataan Anda. Memang, uang muka bervariasi dari yang hanya beberapa juta sampai puluhan juta, bahkan ratusan juta. Sebagai gambaran, uang muka rumah biasanya 20—30% dari harga jual. Jadi, Anda dapat memperkirakan apakah tabungan Anda cukup untuk membeli sebuah rumah atau tidak.



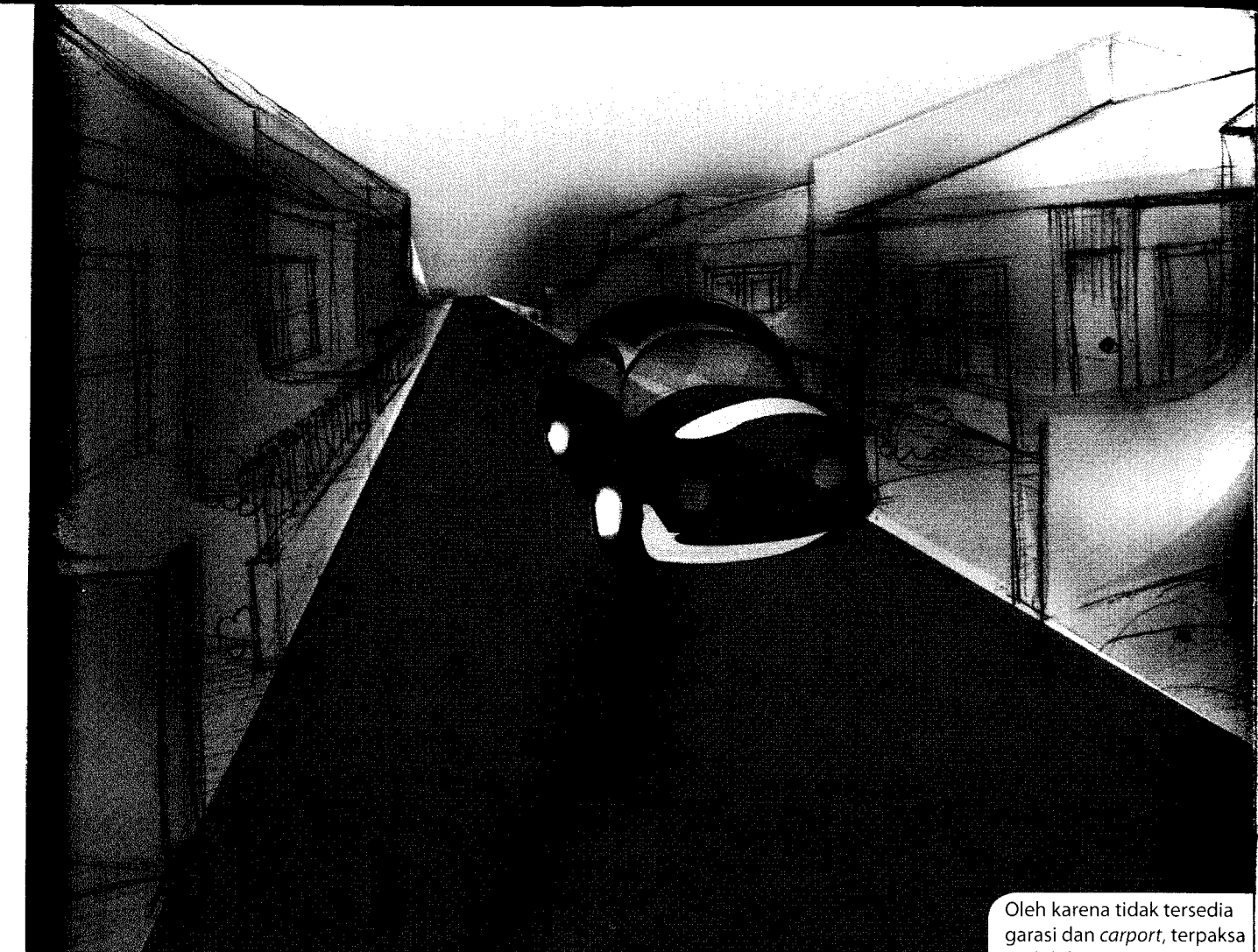
Pertimbangkan membeli rumah sebelum atau setelah menikah

## B. Sebelum atau Setelah Menikah

Merupakan kebanggaan tersendiri bila dapat membeli rumah sebelum menikah, terutama bagi laki-laki. Tentu adanya rumah akan membuat seorang laki-laki semakin *pede* dalam mencari atau menyunting seorang istri. Keadaan ini wajar. Bahkan, perempuan pun akan bangga mempunyai calon suami yang telah memiliki rumah. Namun, jangan memaksakan diri sebelum menikah. Mengapa? Saya tidak membahas sisi rasa bangga atau gengsi, tapi berdasarkan kebutuhan akan sebuah rumah.

Membeli rumah sebelum atau setelah menikah akan berbeda hasilnya bagi calon keluarga, terlebih bagi pasangan yang keduanya bekerja. Pada saat membeli rumah, kondisi keuangan menjadi faktor penentu. Sebelum menikah, pihak pria harus berusaha sendiri, mulai dari membayar uang muka, mengurus surat-surat, hingga mengangsur cicilan. Keadaan akan berbeda bila pembelian rumah dilakukan setelah menikah, terlebih bila wanita bekerja. Cara untuk membayar uang muka rumah dapat digabung. Contoh konkretnya, bila sebelum menikah uang yang dimiliki hanya dapat membeli rumah tipe 36/72 maka setelah menikah tabungannya dapat ditambah dengan tabungan istri sehingga dapat membeli rumah tipe yang lebih besar.

Kejadian sebenarnya dialami oleh Adi dan Ani. Pada tahun 1996 keduanya melangsungkan pernikahan. Sebelum menikah Adi berencana membeli rumah sehingga ia dan istrinya kelak dapat langsung menempatinnya. Dengan tabungan sekitar Rp 10.000.000,00, ia berputar-putar mencari rumah dengan harga yang terjangkau. Akhirnya ia memperoleh rumah oper kredit di daerah Bekasi Timur dengan tipe 21/60, harga Rp 12.000.000,00 dengan melanjutkan cicilan selama 5 tahun sebesar Rp 72.000,00/bulan. Setelah dipertimbangkan, ia akhirnya membeli rumah tersebut. Jadilah, ia mempunyai rumah sebelum menikah. Setelah menikah, ia tinggal di rumah tersebut. Beberapa tahun setelah pernikahan, kendala mulai muncul. Dengan ekonomi keluarga yang ditunjang oleh dua orang (Adi dan Ani bekerja), mereka membeli mobil. Namun, rumah yang ditempatinya tidak memungkinkan mobil di parkir ke dalam rumah. Risikonya, mobil diletakkan di jalan. Keadaan ini pun tidak menyelesaikan masalah karena dengan tipe 21/60 umumnya jalan tidak terlalu lebar, hanya 4 meter. Akibatnya ia, harus pandai-pandai menempatkan mobilnya agar tidak



Oleh karena tidak tersedia garasi dan *carport*, terpaksa mobil diparkir di jalan

bersinggungan bila ada mobil lain yang lewat. Kejadian itu tidak akan terjadi bila Adi menunda membeli rumah setelah menikah. Dengan tabungan mereka berdua dan pendapatan berdua, sebenarnya mereka mampu membeli rumah tipe 45/90 yang tentunya kondisi jalan juga lebih lebar.

Beberapa orang mengatasi keadaan itu dengan membeli lagi rumah yang lebih besar, tentunya bila keuangannya mencukupi. Namun, terkadang hal itu tidak mudah terjadi dengan alasan lingkungan yang sudah erat dan kekeluargaan.

Apabila telah terlanjur membeli rumah yang kecil, sedangkan ekonomi keluarga cukup, bahkan berlebihan, Anda dapat membeli rumah yang lebih besar. Banyak orang yang menempuh hal ini. Rumah lamanya dijual

atau dikontrakkan. Namun, Adi dan Ani tidak melakukan hal ini. Walaupun keuangan mereka cukup untuk membeli rumah yang lebih besar, mereka tetap menempati rumah kecilnya. Alasannya, lingkungan dan tetangganya sangat ramah, kekeluargaan, dan kompak.

### C. Jenis Rumah

Pembagian jenis rumah di sini hanya berdasarkan kualitasnya. Jenis rumah ada dua yaitu *real estate* dan rumah sederhana. Mungkin masih ada rumah sangat sederhana atau rumah sehat sederhana, tetapi tidak dibahas di sini.

#### 1. *Real estate*

*Real estate* merupakan rumah yang dibangun dengan kondisi bangunan lebih berkualitas, umumnya mempunyai spesifikasi berikut.

Rumah *real estate* dengan tipe *cluster* dan *home town*



- ❑ Lokasi di tempat strategis.
- ❑ Lingkungan antara lain jalan lebih lebar, fasilitas umum lebih banyak, taman besar dan banyak, keamanan dikelola developer.
- ❑ Kondisi fisik rumah berkualitas dengan bahan bangunan lebih baik. Contohnya, dinding terbuat dari batu bata merah, kayu yang digunakan kelas awet satu yang sudah dioven dan antirayap.
- ❑ Bentuk arsitektural menarik.
- ❑ Umumnya memiliki tipe dan luas rumah yang sama dengan perumahan sederhana.

Dalam golongan rumah *real estate*, ada yang dibangun dengan model *home town (cluster)*, ada yang biasa. *Home town* artinya sistem perumahan tanpa pagar. Namun, dengan pertimbangan keamanan kadang penghuni tetap merasa tidak nyaman jika tidak terdapat pagar. Hal tersebut sering kali terjadi sehingga developer menyediakan pagar hanya setinggi 1 m sebagai pembatas, tetapi tidak mengurangi kesan asri lingkungan perumahan tersebut. Perumahan seperti ini umumnya mempunyai sistem keamanan 24 jam yang dikelola oleh pihak developer. Dengan lahan yang cukup luas, lingkungan rumah akan tampak asri.

## 2. Rumah sederhana

Berbeda dengan *real estate*, rumah sederhana mempunyai spesifikasi yang lebih sederhana antara lain sebagai berikut.

- ❑ Lokasi banyak yang terletak di pingiran kota.
- ❑ Umumnya jalan lingkungan lebih sempit, jalan utama sekitar 6—8 m, taman lebih sedikit dan lebih kecil.
- ❑ Kualitas bangunan di bawah kualitas *real estate*, misalnya dinding terbuat dari batako, pondasi hanya untuk bangunan satu lantai.
- ❑ Keamanan banyak dikelola oleh penghuni perumahan dengan sistem ronda.

Rumah sederhana ini di masyarakat sering digolongkan dalam istilah rumah BTN. Mengapa demikian? Rumah sederhana identik dengan rumah BTN karena bank ini banyak mendanai perumahan jenis ini. Walaupun bank

Rumah sederhana

lainnya melakukan hal yang sama, tetapi nama BTN telah lama melekat erat untuk perumahan seperti ini.

#### D. Tipe Rumah

Baik rumah *real estate* maupun rumah sederhana memberikan beberapa pilihan tipe rumah seperti tipe 21, 36, 45, 54, atau tipe yang lebih besar lagi. Ukuran tipe tersebut diikuti dengan ukuran tanah yang berbeda. Sebagai contoh, rumah dengan tipe 21 mempunyai luas tanah 60 m<sup>2</sup> atau 72 m<sup>2</sup>, demikian juga rumah tipe 36 mempunyai luas tanah mulai dari 60 m<sup>2</sup>—90 m<sup>2</sup>.

Rumah dengan tipe yang lebih besar mempunyai tanah yang lebih luas pula. Pada saat penjualan, developer mencantumkan ukuran rumah maupun tanah dengan tulisan 21/60, 21/72, 36/60, 36/72, 45/90, 45/120, 54/120, 54/150, dan sebagainya.

Dengan banyaknya tipe rumah yang ditawarkan dapat saja Anda bingung menentukan mana yang sebaiknya dipilih? Tetap yang menjadi dasar utama adalah keuangan. Bila dari keuangan Anda mampu membeli rumah dengan ukuran rumah tipe 21 maka sebaiknya pilih ukuran tanah yang lebih luas.







Berbagai brosur  
rumah tipe 45/90

Dengan tanah yang semakin luas, semakin mudah mengembangkan rumah tersebut.

Contoh lain, berdasarkan uang yang dimiliki sebetulnya Anda dapat membeli rumah tipe 36/60 atau 21/72. Bila ada dua pilihan tersebut, sebaiknya pilih tanah yang lebih luas. Jadi, pertimbangan saat memilih luas rumah maupun luas tanah, utamakan luas tanahnya. Mengapa luas tanah menjadi pertimbangan utama? Bila ada rejeki (harus optimis akan hal ini), Anda dapat mengembangkan rumah ke samping atau memanfaatkan sisa tanah yang ada. Bila luas tanah terbatas (sempit) maka hal yang dapat dilakukan yaitu

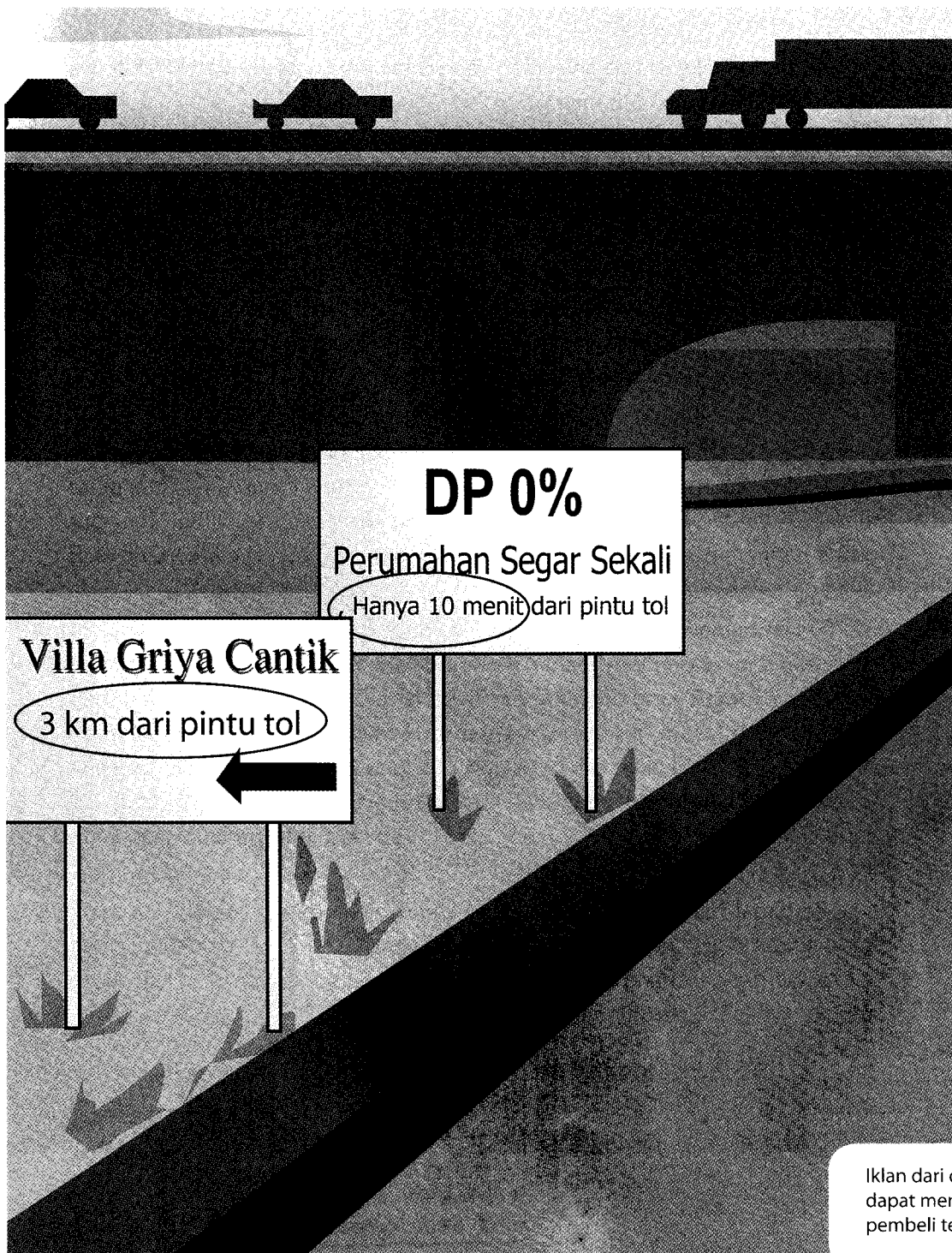
membangun rumah ke atas alias ditingkat. Pembangunan ini membutuhkan biaya yang tidak sedikit, cukup banyak dan harus membongkar atau membuat pondasi baru. Mungkin Anda akan berpikir apakah rumah ukuran 21 atau 27 dapat ditempati? Sebaiknya dalam hal ini Anda berpikir optimis bahwa rejeki dapat dicari sehingga ada peluang untuk mengembangkan rumah tersebut. Namun, bila telah memilih luas tanah yang lebih kecil padahal Anda mampu memilih yang lebih luas maka Anda tidak dapat menambah luas tanah. Paling yang dapat Anda lakukan adalah mengembangkan rumah ke atas. Hal ini membutuhkan biaya yang tidak sedikit pula, bahkan perlu perencanaan matang dan biaya yang banyak. Dapat juga rumah di sebelah dibeli yang kemudian dikembangkan menjadi satu rumah.

\*\*\*

## *Tips 7*

# **Cek Master Plan dengan Survei Lapangan**

Pengalaman ditipu oleh developer pernah penulis alami. Bukan hanya penulis yang tertipu, tetapi puluhan pembeli. Pada saat itu, penulis percaya kepada developer, terlebih banyak orang yang juga membeli rumah di perumahan tersebut. Kesalahan penulis yaitu tidak melakukan survei lapangan. Oleh karenanya, survei lapangan menjadi hal yang sangat penting sebelum dilakukan transaksi.



Iklan dari developer  
dapat membuat para  
pembeli tertarik

Target developer adalah rumah yang ditawarkan terjual. Berbagai upaya dilakukan untuk itu. Misalnya, dengan memasang iklan atau spanduk di jalan. Promosi yang ditawarkan pun kadang berlebihan. Oleh karena itu, calon pembeli perlu mengecek hal tersebut. Promosi yang banyak dilakukan developer adalah jarak tempuh dari akses jalan terdekat. Contohnya, hanya 10 menit dari pintu tol atau hanya 3 km dari pintu tol. Hal tersebut perlu dibuktikan kebenarannya. Bisa jadi hal itu benar, misalnya waktu tempuh 10 menit dari pintu tol bila dilakukan pada pukul 23.00 atau jarak 3 km adalah dari pintu gerbang perumahan tersebut. Padahal letak rumah yang ditawarkan masih 1 km dari pintu gerbang.

Untuk hal tersebut Anda harus jeli karena Anda tidak dapat komplain akan iklan tersebut. Contoh lain diiklankan 'bebas banjir'. Iklan seperti ini bisa jadi benar, artinya perumahan tersebut bebas banjir. Namun, Anda perlu mewaspadai daerah sekitarnya. Bila jalan atau akses menuju rumah tersebut sering banjir maka perumahan yang bebas banjir tersebut pun terkepung oleh air. Penghuni rumah tidak dapat keluar bila kejadian itu muncul.

Selain menawarkan iklan, pihak developer juga membuat *master plan* yaitu penataan lingkungan perumahan tersebut. Pada *master plan* terdapat tata letak atau posisi rumah yang diminati. Apakah letaknya jauh dari jalan utama atau dekat dengan fasum (fasilitas umum). Untuk membuktikan kebenaran *master plan* maka perlu dilakukan cek lapangan. Cek juga ke Departemen Pertanahan (Agraria) untuk memastikan daerah tersebut memang untuk perumahan dan dalam jangka panjang tidak terkena akses jalan raya atau perencanaan jalan tol.

Berbagai hal menjadi daftar yang perlu dicek dalam membeli rumah. Anda sudah dapat membayangkan rumah yang akan Anda beli. Bila segala hal sesuai dengan harapan atau minimal tidak ada masalah pastikan Anda memilih rumah di perumahan tersebut.



Lokasi: Pameran Perumahan 2006, Jakarta; Fotografer: Anggoro W

Cek master plan yang direncanakan developer

**MILIK**  
Badan Perpustakaan  
Propinsi Jawa Tengah

**TABEL 3. CEK LAPANGAN RUMAH YANG AKAN DIBELI**

No.	Hal yang Perlu Dicek	Jenis	Keterangan
1.	Transportasi	<p>Jenis angkutan yang masuk perumahan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Pukul berapa ..... hingga pukul berapa angkutan masuk ke dalam perumahan .....</li> <li><input type="checkbox"/> Berapa kali mengganti angkutan bila menuju <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ tempat kerja</li> <li>☞ rumah sakit</li> <li>☞ sekolah</li> <li>☞ pasar</li> <li>☞ pusat kota</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Berapa jarak tempuh ke <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ tempat kerja</li> <li>☞ rumah sakit</li> <li>☞ sekolah</li> <li>☞ pasar</li> <li>☞ pusat kota</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Berapa waktu tempuh menuju <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ tempat kerja</li> <li>☞ rumah sakit</li> <li>☞ sekolah</li> <li>☞ pasar</li> <li>☞ pusat kota</li> </ul> </li> </ul>	
2.	Jalan	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Kualitas jalan <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Jalan menuju perumahan</li> <li>☞ Jalan utama (primer)</li> <li>☞ Jalan sekunder</li> <li>☞ Jalan tersier</li> </ul> </li> </ul>	

No.	Hal yang Perlu Dicek	Jenis	Keterangan
		<input type="checkbox"/> Lebar jalan <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Jalan menuju perumahan</li> <li>☞ Jalan utama (prima)</li> <li>☞ Jalan sekunder</li> <li>☞ Jalan tersier</li> </ul>	
3.	Selokan	<input type="checkbox"/> Apakah ada di setiap jalan <input type="checkbox"/> Apakah berjalan lancar <input type="checkbox"/> Apakah pembuangan air kotor mengalir ke saluran pembuangan kota atau ke aliran sungai kecil atau danau	
4.	Rumah	<input type="checkbox"/> Apakah spesifikasinya sesuai dengan yang ditawarkan developer <input type="checkbox"/> Bagaimana kualitas pengerjaannya	
5.	Air	<input type="checkbox"/> Air tanah <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Apakah mudah diperoleh, berapa kedalamannya</li> <li>☞ Apakah berkualitas baik: bening, tidak berbau</li> <li>☞ Apakah air mengandung logam Al (aluminium) dan Fe (besi) yang biasanya dicirikan dengan warna kecokelatan</li> <li>☞ Apakah PAM telah masuk ke perumahan, bila belum bagaimana prospeknya</li> </ul>	



No.	Hal yang Perlu Dicek	Jenis	Keterangan
6.	Listrik	<input type="checkbox"/> Apakah dayanya sesuai dengan yang ditawarkan developer <input type="checkbox"/> Apakah ada penerangan jalan <input type="checkbox"/> Apakah sering mati bila hujan	
7.	Telepon	<input type="checkbox"/> Jaringan telepon telah ada atau belum	
8.	Fasilitas	<input type="checkbox"/> Apakah bebas banjir, baik di perumahan atau akses ke perumahan <input type="checkbox"/> Apakah ada bau sampah <input type="checkbox"/> Apakah dekat sungai yang potensi banjir <input type="checkbox"/> Bagaimana pembuangan airnya <input type="checkbox"/> Apakah fasilitas umum: sarana olahraga, taman, tempat ibadah, ruko, sekolah dibangun sesuai <i>master plan</i> <input type="checkbox"/> Apakah ada sistem keamanan <input type="checkbox"/> Apakah jalan di portal <input type="checkbox"/> Ada pos jaga <input type="checkbox"/> Keamanan tanggung jawab siapa <input type="checkbox"/> Apakah keamanannya 24 jam	

No.	Hal yang Perlu Dicek	Jenis	Keterangan
		<input type="checkbox"/> Apakah lingkungan perumahan dibatasi oleh tembok atau terbuka sehingga semua orang dapat lewat <input type="checkbox"/> Apakah dekat dengan rumah penduduk asli <input type="checkbox"/> Bagaimana sosialisasi warga perumahan atau developer dengan warga asli sekitar	

Selain melakukan pengecekan di atas, Anda perlu melihat rumah contoh. Pihak developer umumnya membangun satu dan beberapa unit rumah contoh. Dengan melihat dan mengunjungi rumah contoh tersebut, Anda dapat mengetahui ukuran rumah sebenarnya, interior rumah, tata ruang, sisa lahan yang belum dibangun. Ukuran rumah yang belum dibangun menjadi penting karena pada saat membeli rumah Anda perlu mempertimbangkan pengembangan selanjutnya.

\*\*\*

## *Tips 8*

# **Pertimbangkan Transportasi, Letak Rumah, Fasum, dan Lingkungan**

**M**engapa transportasi, letak rumah, fasum (fasilitas umum), dan lingkungan letak menjadi bahan pertimbangan? Ini disebabkan rumah tersebut akan kita huni sehingga kenyamanan jelas menjadi pertimbangan utama. Rasa aman dan nyaman yang tak tercipta membuat Anda tidak betah tinggal di rumah.

### **A. Transportasi**

Seperti pada daftar cek lapangan di bab sebelumnya, transportasi sangat penting. Transportasi yang tersedia 24 jam jelas akan memberikan rasa aman bila kita akan bepergian

Transportasi yang mudah terkadang menjadi prioritas dibandingkan jarak. Contoh, orang yang bekerja di Jakarta memilih membeli rumah di daerah Bogor dengan alasan transportasi kereta api lebih mudah. Saat berangkat dari Bogor, kereta masih kosong dibandingkan bila berangkat dari Cibinong, Depok, atau Pasar Minggu.



Adanya sarana transportasi menjadi salah satu bahan pertimbangan

Transportasi tidak hanya dari rumah ke tempat kerja atau kantor, tetapi juga dari rumah ke rumah sakit, pusat perbelanjaan, sekolah, dan lain-lain.

## B. Letak Rumah

Bila telah ditentukan pilihan pada sebuah perumahan, lebih spesifik lagi, Anda memilih rumah yang sesuai. Pertimbangan dalam memilih rumah dipengaruhi oleh letaknya.

### 1. Hook

Banyak orang mengincar rumah yang terletak di *hook* atau di sudut (pojok), karena rumah seperti ini mempunyai banyak kelebihan antara lain

- ✓ mempunyai dua jalan sehingga rumah mempunyai dua alternatif bagian depan rumah,
- ✓ ideal dikembangkan sebagai tempat usaha,
- ✓ kelebihan tanah memberi keleluasaan untuk mengembangkan luas rumah, serta
- ✓ sirkulasi udara lebih banyak.



Rumah *hook* banyak diincar kembali karena letaknya strategis

Di sisi lain, rumah *hook* membutuhkan dana yang lebih besar. Kelebihan tanah yang ada umumnya harus dibayar di awal (*cash*), tidak dicicil atau kredit.

## 2. Di jalan utama

Rumah yang terletak di jalan utama umumnya lebih mahal karena mempunyai banyak kelebihan seperti

- ✓ mudah aksesnya,
- ✓ ramai,
- ✓ berpeluang untuk dikembangkan menjadi tempat usaha.

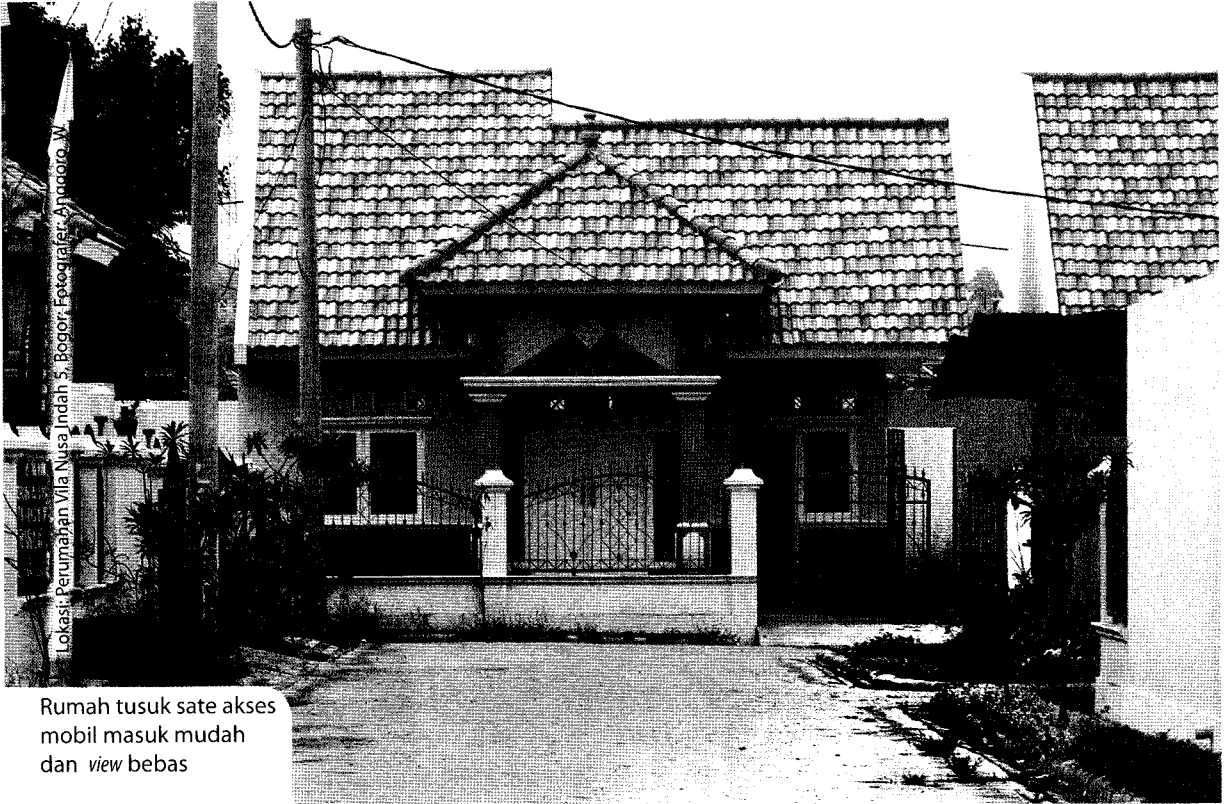
Selain mempunyai kelebihan, rumah di jalan utama mempunyai kelemahan atau kekurangan yaitu

- ✓ jalan yang terlalu ramai kurang aman untuk anak-anak,
- ✓ keamanan lebih sulit dikontrol.



### 3. Rumah tusuk sate

Beberapa orang menghindari rumah tusuk sate karena mitos. Ada mitos yang menyebutkan bahwa rumah tusuk sate membawa sial. Namun, dengan bergantinya generasi, mitos itu pun mulai ditinggalkan. Pertimbangan logika lebih menjadi dasar dibandingkan mitos. Secara logika, rumah tusuk sate akan mendapatkan angin yang cukup banyak. Angin dari depan dapat masuk ke dalam rumah tanpa halangan. Namun, yang perlu diperhatikan yaitu rumah tusuk sate rawan ditabrak bila kendaraan melaju dari depan dengan kecepatan tinggi. Jika terjadi kerusakan pada rem maka rumah tusuk sate akan "dihajarnya". Mengapa ini penulis? Hal ini pernah terjadi walaupun sangat jarang. Jika Anda memilih posisi rumah tusuk sate, pilihlah rumah yang memiliki pintu masuk rumah atau pagar langsung dari jalan dan pastikan tidak terlalu banyak bukaan ke arah jalan. Kelebihan rumah tusuk sate adalah akses mobil masuk mudah; view bebas (tidak terhalang); serta bentuk rumah lebih dinamis, tidak monoton, atau sama dengan yang lain.



Rumah tusuk sate akses mobil masuk mudah dan view bebas

#### 4. Arah bangunan

Arah bangunan sangat menentukan dan mempengaruhi kenyamanan di dalam rumah. Penulis memiliki pengalaman tinggal di rumah dengan empat mata angin yang berbeda, mulai dari rumah yang menghadap utara, timur, barat, dan selatan. Pengalaman penulis mungkin dapat menjadi bahan pertimbangan.

- ✓ Rumah menghadap utara. Rumah ini cukup nyaman sinar matahari tidak begitu mengganggu penghuni rumah. Rumah yang agak miring ke arah timur akan lebih baik lagi.
- ✓ Rumah menghadap timur. Rumah ini cukup nyaman, sinar matahari pagi sangat baik bagi kesehatan. Bila mempunyai anak kecil atau bayi, sangat ideal karena matahari pagi membantu pertumbuhan tulangnya.



Lokasi: Kediaman keluarga Sumartono, Villa Nusa Indah 3, Bogor; Fotografer: Anggoro W

Kerai dapat dijadikan penghalang agar sinar matahari tidak dapat masuk ke dalam rumah



Lokasi: Kediaman keluarga Bpk Iwan, Perumahan Permata Puri Laguna, Depok; Fotografer: Anggoro W



Pot gantung juga bisa dijadikan penghalang agar sinar matahari tidak dapat masuk ke dalam rumah

- ✓ Rumah menghadap selatan. Rumah ini masih terasa nyaman, tetapi kebanyakan lebih panas dibandingkan yang menghadap utara.
- ✓ Rumah menghadap barat. Sinar matahari mulai siang hingga sore akan masuk ke dalam rumah sehingga membuat kondisi rumah panas. Umumnya penghuni merasa gerah. Solusinya, di depan rumah sebaiknya ditanami pohon yang cukup tinggi untuk menghalangi sinar matahari dan menambah oksigen pada siang hari sehingga udara segar bisa diperoleh. Bila tanah tidak memungkinkan ditanami pohon, teras rumah diberi tanaman gantung atau kerai. Di dalam rumah umumnya perlu tambahan pendingin udara, seperti kipas angin atau AC.

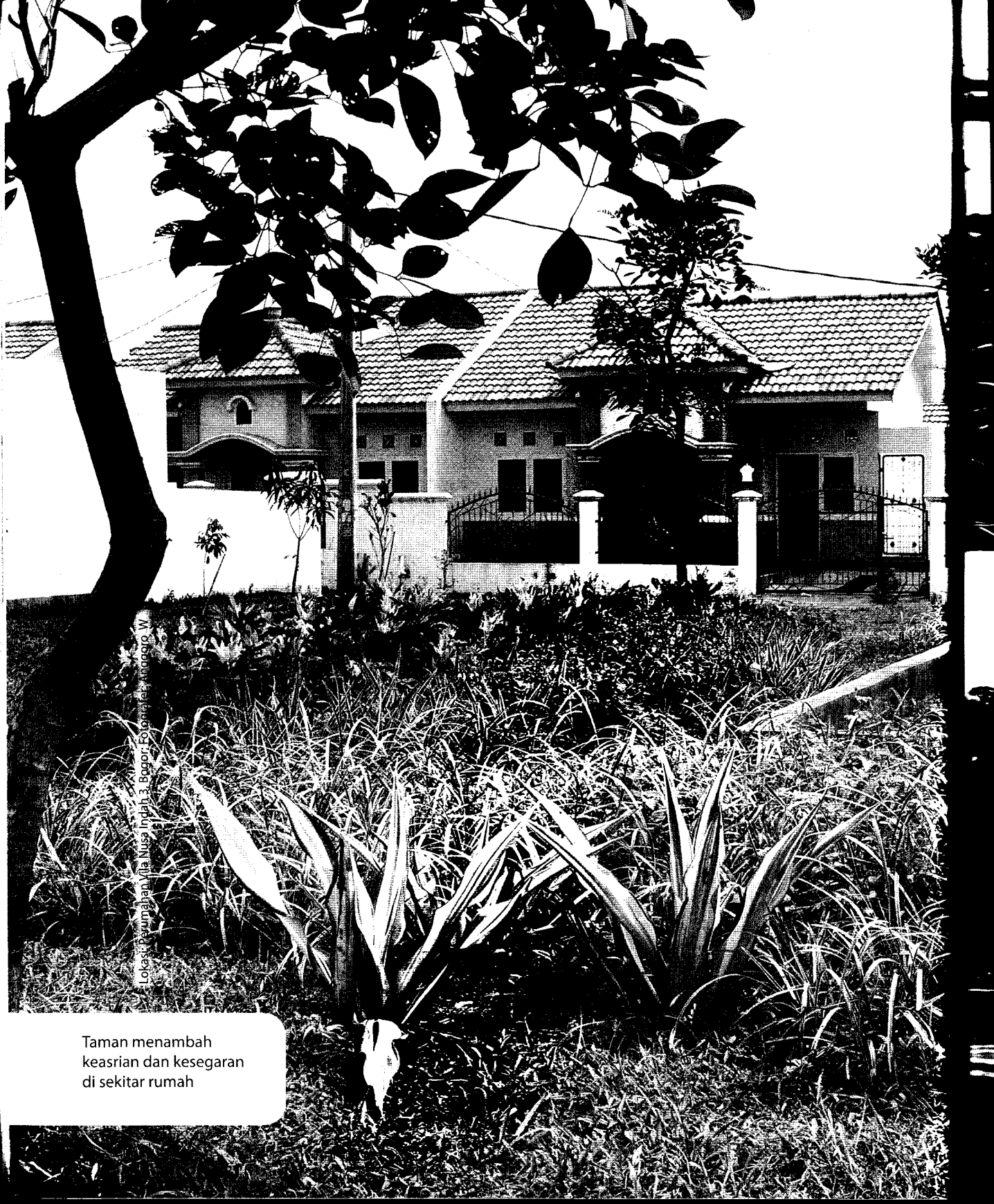
Dari pengalaman di atas, penulis dapat memberikan peringkat kenyamanan rumah berdasarkan posisi rumah. Rumah yang paling nyaman bila menghadap timur, utara, selatan, dan yang terakhir barat.

### C. Fasilitas Umum

Di perumahan, umumnya dilengkapi dengan fasilitas umum (fasum) atau fasilitas sosial (fasos). Fasum dalam kapasitas rumah tertentu harus mempunyai sekolah, TK (Taman Kanak-kanak), minimarket. Sementara itu, fasos dalam

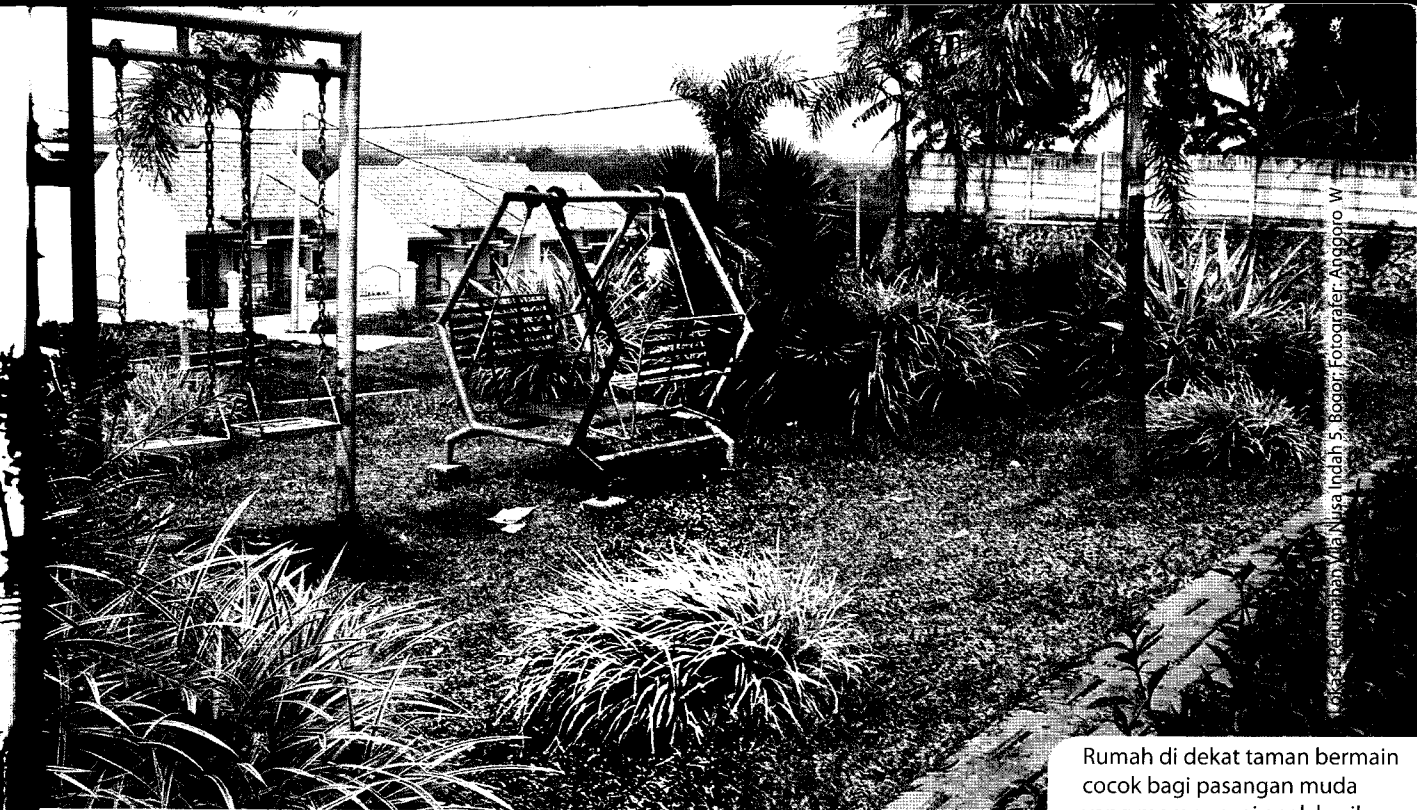


Rumah dekat masjid ideal bagi Anda yang muslim



Lokasi: Perumahan Villa Nusantara 3, Bogor, Foto: Rendi Anugrah W

Taman menambah  
keasrian dan kesegaran  
di sekitar rumah



Rumah di dekat taman bermain  
cocok bagi pasangan muda  
yang mempunyai anak kecil

Lokasi: Kalurahan Vira Nusa Indah 5, Bogor, Fotografer: Anggoro W



Sarana olahraga dapat menjadi  
pilihan Anda pencinta olahraga

Lokasi: Perumahan Vira Nusa Indah 2, Bogor, Fotografer: Hey

kapasitas rumah tertentu harus mempunyai lapangan olahraga, taman bermain, tempat ibadah (masjid), dan lain-lain. Pada perumahan *real estate*, fasilitas yang disediakan lebih lengkap, misalnya disediakan fasilitas kolam renang, lapangan tenis, lapangan olahraga basket, dan sebagainya. Bila Anda senang beraktivitas, tinggal di dekat fasum pastilah nyaman. Namun, bila Anda menginginkan ketenangan, tinggal di dekat Fasum kurang cocok. Misalnya, rumah dekat tempat olahraga merangsang Anda rajin berolahraga. Rumah Anda pun akan selalu ramai, dari anak-anak hingga orang tua. Demikian juga dengan rumah dekat taman bermain. Bila anda seorang muslim, letak rumah dekat musholla atau masjid tentu menjadi pilihan utama.

Namun, perlu diperhatikan bahwa fasum yang disediakan oleh developer kadang dipergunakan untuk hal lain oleh warga sekitar. Contoh, fasum yang seharusnya dijadikan tempat Puskesmas, karena tidak ada yang membeli dan mengelolanya maka dijadikan tempat olahraga. Lapangan, taman bermain atau musholla yang direncanakan dibangun sekolahan. Beralihnya peruntukan itu bisa jadi menguntungkan atau juga merugikan. Yang terpenting sebenarnya adalah beralihnya fungsi perlu dimusyawarahkan oleh warga sekitar, baik lingkup RT maupun RW.

#### **D. Lingkungan**

Yang dimaksud lingkungan di sini yaitu bebas banjir dan tidak bau sampah. Selain itu, tingkat ekonomi dan sosial di sekitar rumah perlu diperhatikan. Misalnya, masyarakat di sekitar rumah dengan tipe 21 atau 36 akan berbeda dengan masyarakat yang tinggal di rumah yang mempunyai tipe lebih besar. Rasa individu umumnya dimiliki oleh orang yang tinggal di rumah yang mempunyai tipe besar.

Gaya hidup pun akan berbeda tergantung dengan lingkungan rumah. Bila penghasilannya pas-pasan kemudian membeli rumah di kawasan *real estate*, Anda harus mempersiapkan mental untuk dapat bergaya hidup seiring dengan lingkungan yang ada. Bila tidak dapat seiring, kebanyakan orang akan merasa minder. Contoh, di lingkungan *real estate* biaya keamanan dan kebersihan Rp 100.000,00 per bulan, arisan ibu-ibu RT Rp 500.000,00. Bila keberatan dengan biaya tersebut, tentu akan membuat Anda menutup diri. Oleh karena itu, memilih rumah yang sesuai dengan kondisi keuangan

sangatlah perlu. Bukan hanya tabungan, tetapi juga biaya hidup per bulan. Jangan sampai, Anda berhutang untuk mengikuti gaya hidup masyarakat sekitar agar tidak dianggap kuno.

Sebaliknya, Anda yang sangat berkecukupan tinggal di rumah tipe 21 atau 36 harus mempunyai tenggang rasa yang tinggi. Bila menutup diri atau gaya hidup berlebihan, Anda akan menjadi bahan gunjingan. Bahkan, cap 'sombong' dapat diberikan kepada Anda.

\*\*\*

## *Tips 9*

# Pahami Tentang KPR

**K**redit pemilikan rumah atau lebih dikenal dengan singkatan KPR banyak ditempuh oleh mereka yang akan membeli rumah. Ketersediaan uang tunai untuk membeli sebuah rumah sering menjadi kendala saat membeli rumah. Oleh karenanya, developer atau agen sering menawarkan jasa untuk mengurus kredit ke bank. Developer maupun agen umumnya telah mempunyai hubungan yang baik dengan bank pemberi kredit, seperti BTN, Bank Mandiri, Bank Niaga, BCA, dan lain-lain. Dengan adanya peran bank yang mau memberi pinjaman ke pembeli rumah maka kedua belah pihak yaitu developer dan pembeli telah diuntungkan. Rumah yang dijual oleh developer dapat terjual dan calon pembeli pun dapat membeli rumah dengan kondisi keuangan yang ada.

Umumnya, besarnya kredit yang diberikan bank sebesar 70—80% dari harga jual, sedangkan 20—30% sisanya dibayarkan oleh pembeli sebagai uang muka. Dalam memilih KPR ada beberapa hal yang perlu Anda ketahui.

## **A. Pilih Bank Secara Benar**

Telah diuraikan di atas bahwa banyak bank yang menawarkan kredit atau KPR. Bank-bank bersaing untuk memperoleh nasabah. Bunga yang ditawarkan pun bervariasi. Hal inilah yang perlu diwaspadai konsumen rumah agar tidak cepat tergiur oleh iming-iming dari bank. Umumnya, persaingan bank saat mencari nasabah dengan cara menawarkan bunga yang rendah dan pelayanan yang cepat.

Perlu diketahui bahwa dalam penawaran KPR ada dua macam perhitungan bunga, yaitu *flat* atau menurun. Bila dihitung, bunga yang tampaknya kecil tetapi karena perhitungannya sistem *flat* maka hasilnya sama saja dengan bunga yang tampaknya tinggi tetapi sistemnya menurun. Anda perlu menanyakan hal ini kepada bank pemberi kredit sebelum diputuskan untuk mengambil KPR.

## **B. Pahami Proses KPR**

Proses KPR bukan hal yang sulit karena umumnya developer atau agen yang mengurus, sedangkan pembeli hanya menjalankan sesuai prosedur. Namun, bila Anda membeli bukan di agen atau developer maka urusan KPR ini dilakukan sendiri. Adapun gambaran proses KPR sebagai berikut.

1. Setelah uang muka dibayarkan sesuai dengan perjanjian atau penawaran dari developer maka developer mulai mengajukan kredit ke bank.
2. Dilakukan penandatanganan PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara pembeli dan developer.
3. Persyaratan untuk pengajuan kredit diserahkan ke bank. Persyaratan ini biasanya diserahkan oleh calon pembeli ke developer saat pemesanan rumah.
4. Wawancara dilakukan oleh pihak bank. Pembeli diwawancara apakah layak membeli rumah tersebut dan nantinya dapat membayar kredit yang diajukan.
5. Setelah persyaratan lengkap dan uang muka dibayarkan semuanya barulah dilakukan akad kredit antara pembeli dan bank yang dilakukan di depan notaris. Notaris ini telah ditunjuk oleh bank.



6. Di depan notaris dilakukan penandatanganan akta jual beli dan penandatanganan akta pembebanan hak tanggungan (bila telah bersertifikat) atau surat kuasa membebankan hak tanggungan (bila belum bersertifikat).

Setelah penandatanganan akad kredit maka rumah telah menjadi milik pembeli dan developer akan memberikan kunci rumah. Pada saat itu pula, pembeli harus mulai membayar cicilan ke bank. Besarnya cicilan sesuai dengan yang telah disepakati antara pihak bank dan pembeli. Setelah akad kredit, pihak bank akan memberikan dananya kepada pihak developer. Adapun pihak developer akan mengurus sertifikat rumah atas nama pembeli. Sertifikat tersebut kemudian diserahkan ke bank sebagai jaminan kredit. Sertifikat akan diserahkan ke pemilik rumah setelah kredit lunas.

Umumnya, pihak developer memberi jangka waktu 100 hari bagi pembeli rumah untuk melakukan komplain atas rumah yang dibelinya. Waktu tersebut harus dimanfaatkan pembeli sebaik-baiknya karena setelah 100 hari pihak developer tidak menanggung segala kerusakan rumah yang terjadi.

### **C. Kiat Mengambil KPR**

Adanya kredit pemilikan rumah sangat membantu masyarakat dalam memperoleh atau memiliki rumah. Namun, jangan sampai KPR yang telah ditandatangani membelenggu atau menjadi masalah di kemudian hari. Oleh karenanya, beberapa kiat saat mengambil KPR perlu diperhatikan.

1. KPR yang diajukan oleh bank biasanya mempunyai tiga atau lebih pilihan berdasarkan jangka waktu, yaitu 5 tahun, 10 tahun, dan 15 tahun. Dengan penawaran seperti ini, sebaiknya Anda memilih jangka waktu yang paling lama, misalnya 15 tahun. Mengapa? Karena cicilannya sedikit atau kecil. Dengan demikian, adanya cicilan kecil tersebut tidak akan mengganggu keuangan keluarga.
2. Besarnya cicilan diharapkan jangan lebih dari 30% dari pendapatan Anda per bulan. Cicilan lebih dari 30% dapat mengganggu keuangan Anda. Bila cicilan lebih dari 30%, Anda perlu menambah uang muka agar cicilan kecil tidak terlalu besar.

3. Perlu diketahui bahwa pada saat akad kredit diperlukan biaya yang besarnya sekitar Rp 3—5 juta. Umumnya biaya akad kredit tidak termasuk dalam penawaran rumah. Namun, ada developer yang telah memberitahukan biaya ini di awal saat Anda membeli rumah. Akan tetapi, banyak pula developer yang memberitahukan hal ini saat akan akad kredit.

#### **D. Ketahui Tidak Semua Kredit Disetujui**

Sebelum akad kredit, pihak bank mewawancarai pembeli rumah. Dari hasil wawancara tersebut, pihak bank mendapatkan kepastian bahwa calon pembeli tidak mempunyai masalah keuangan dan sanggup membayar kreditnya tepat waktu. Selain itu, bank yang memberikan bunga bersubsidi dapat memberikan hal itu kepada orang yang tepat. Untuk lebih jelasnya simak berikut ini.

Developer Cantik menawarkan rumah tipe 21/60 melalui brosur seharga Rp 42.000.000,00 dengan uang muka Rp 7.000.000,00 sehingga maksimum kredit Rp 35.000.000,00. Bunga 14% per tahun dan cicilan Rp 385.000,00 per bulan selama 15 tahun. Di bagian bawah brosur diberi keterangan bahwa cicilan tersebut diberikan untuk pembeli dengan penghasilan maksimal Rp 1.500.000,00. Ada dua orang pembeli yaitu Achmad yang berpenghasilan Rp 1.400.000,00 per bulan dan Budi dengan penghasilan Rp 2.500.000,00 per bulan. Kedua pembeli pun kemudian diwawancarai oleh pihak bank. Hasil wawancara sebagai berikut.

- Achmad mendapatkan kredit sebesar Rp 35.000.000,00 dengan bunga 14% sehingga cicilannya Rp 385.000,00 per bulan.
- Budi hanya mendapatkan kredit sebesar Rp 34.000.000,00 dengan bunga 17% sehingga cicilannya Rp 528.000,00 per bulan. Selain itu, Budi diharuskan membayar uang muka tambahan sebesar Rp 1.000.000,00 karena kredit yang disetujui hanya Rp 34.000.000,00, bukan Rp 35.000.000,00.

Banyak pembeli tidak memahami kondisi ini. Mereka hanya mengatakan, "Kok disuruh membayar lagi". Informasi bahwa kredit yang disetujui tidak sesuai dengan yang diajukan tidak atau jarang disampaikan secara gamblang ke pembeli.

\*\*\*

# Daftar Pustaka

- Anonim, "KPR: 'Gurih'-nya Diminati dan Diharapkan oleh Semua Pihak", *Tabloid Rumah*, 20 Juli—02 Agustus 2004.
- Anonim, "Membeli Rumah Seken, Ada Untung, Ada Rugi", *Tabloid Rumah*, 25 Mei—07 Juni 2004.
- Anonim, "Prosedur KPR pada Bank Pilihan", *Tabloid Rumah*, 16 Maret—29 Maret 2004.
- Anonim, "Rumahku Istanaiku, Tip Membeli dan Mempercantik Rumah", *Tabloid Rumah*, 16 Maret—29 Maret 2004.
- Alf, "Kembalikan Fungsi Utama Rumah", *Tabloid Rumah*, 16 Maret—29 Maret 2004.
- Cahyono, Jaka E., "Rumah Sebagai Pos Pengeluaran", *Tabloid Rumah*, 27 April—10 Mei 2004.
- Cahyono, Jaka E., "Saat Memilih Rumah, Jangan Abaikan Faktor Lokasi", *Tabloid Rumah*, 08 Juni—21 Juni 2004.
- Dewantoro, Cyntia P., "Proses KPR", *Tabloid Rumah*, 06 Juli-19 Juli 2004.
- Mandalora, Richard, "Cek Dulu, Baru Serah-Terima", *Tabloid Rumah*, 23 April—26 April 2004.

# Biodata Penulis



Hety Prihmantoro dilahirkan di Yogyakarta 20 Februari 1967. Ia menyelesaikan pendidikan SMA pada tahun 1985 kemudian melanjutkan ke Fakultas Biologi, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta dan lulus tahun 1990. Setelah itu, ia bergabung dengan PT Penebar Swadaya pada tahun 1991 hingga sekarang sebagai tim redaksi. Karya tulisnya sudah banyak diterbitkan, terutama buku-buku pertanian. Namun, kali ini ia ingin berbagi pengalaman mengenai proses pembelian rumah. Buku *9 Tips Memilih dan Membeli Rumah* menjadi buku pertamanya yang diterbitkan Griya Kreasi.